



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1998
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132)
 3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung von 1998, Abstandsregelung Art. 6 und 7 BayBO

A. Festsetzungen
 1. Grenzen
 1.1 Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 1.2 Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2. Art der Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
 III 3.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 GRZ 0,4 3.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl
 WH "A" 3.3 Wandhöhe bergseits an der Traufseite maximal 6,50 m, gemessen ab Geländeoberkante in Hausmitte.
 WH "B" 3.4 Wandhöhe talseits an der Traufseite maximal 3,75 m, gemessen ab Oberkante Straßengrenzung in Hausmitte.
 3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,80m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend zur Bestimmung der Wandhöhe nach den Nummern 3.2 und 3.3
 3.6 Firstrichtung zwingend entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan
 3.7 Firstrichtung wahlweise entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien
 0 ED offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

5. Zahl der Wohneinheiten
 pro selbstständigen Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
 6. Dächer der Hauptgebäude

3. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Schlittenweg“
 Die Gemeinde Rechtenbach erläßt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BGBl. Nr. 28) (BayRS 2005-14) und gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches BauGB (i.F.F. der Bekanntmachung vom 07.04.2003) (BGBl. I S. 214) in der Fassung vom 08.08.2003, Art. 2 bis 122 Änderung des Bebauungsplans „Oberer Schlittenweg“
 § 1
 Die Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans „Oberer Schlittenweg“ erhält folgende neue Fassung:
 „6.1 Zulässig sind Sattel-, Walmd- und Mansardendächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45°. Eine Überschneidung dieser Dachneigung ist nur für den unteren Teil von Mansardendächern zulässig.“
 § 2
 Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ursprünglichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Kraft.

SATZUNG
 zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Schlittenweg“ vom 02.02.2003 i.F.F. 12.01.1999 sowie der Fassung der 1. Änderung vom 17.04.2003
 § 1
 Die Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans „Oberer Schlittenweg“ erhält folgende neue Fassung:
 „6.1 Zulässig sind Sattel-, Walmd- und Mansardendächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45°. Eine Überschneidung dieser Dachneigung ist nur für den unteren Teil von Mansardendächern zulässig.“
 § 2
 Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ursprünglichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Kraft.

BERECHNUNG
 Auf Grund abgegebener Gestaltungsunterlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans die Erreichung von Mindestwerten sichergestellt.
 Aus ursprünglicher Sicht ist die Zulässigkeit von Mansardendächern unbedenklich und selbstständig vertretbar, wenn in Rechtenbach bereits mehrere Häuser mit Mansardendächern vorhanden sind.
 Rechtenbach, 23.04.2003
 Dr. M. H. ...
 2. Bürgermeister

VERKEHRSMÄßIG
 9.1 Straßenbegrenzungslinie
 9.2 Straßenflächen
 Gehwege / Schrammbord / Parkplätze
 9.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 9.4 Fußweg / Treppe

10. Grünordnung
 10.1 öffentliche Grünflächen
 10.2 Kinderspielplatz
 10.3 Einzelbaum Anpflanzung
 je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
 10.4 Einzelbaum Bindung
 Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Eine Anrechnung auf das Pflanzgebot ist möglich.
 10.5 Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern.
 Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
 Nadelholzanteil höchstens 20 %
 Empfehlungen über Baumarten und Strauchgruppen siehe Begründung.

11. Grundstücksentwässerung, Schichten- und Hangdruckwasser, Niederschlagswasser
 Entwässerung für Gebäude und Grundstücke nach DIN 1986.
 Für die Entwässerung der talseitigen Gebäude ab einer Tiefenlage größer 3,50m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, ist eine Hebeanlage erforderlich.
 Schichten-, Hangdruck- und Sickerwasser sind am Regenwasserkanal anzuschließen.
 Oberflächen- und Grundwasser ist dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
 Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist genau zu achten.
 Stelplatz- und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

12. Technische Festsetzungen
 Böschungen
 Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

13. Schallschutz
 Passive Schallschutzmaßnahme für die Bauplätze 1 bis 18, entlang des Schlittenweges.
 Wegen der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes sind die Ruheräume der Bauplätze 1 bis 18 zur lärmabgewandten Seite anzurorden.
 HINWEISE
 Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
 Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A), bzw. 40 dB (A)
 Dorfgebiet - ND - tags 60 dB (A), nachts 50 dB (A), bzw. 45 dB (A).
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbetraum, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

14. Abstandsflächenregelung
 Die Abstandsflächenregelung richtet sich nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung
 15. Diese Änderungsplanung ersetzt den Bebauungsplan „Am Schlittenweg“ vom 22.06.1998 i.d.F. vom 12.01.1999.
 Die Bepläne des vorgenannten Bebauungsplans Nr. 683/S 1, 2a, 3a und 4a behalten jedoch weiterhin Gültigkeit.

WEISE
 1. Vorgeschlagene Gebäude
 2. Vorhandene Wohngebäude
 3. Vorhandene Nebengebäude
 4. Bestehende Grundstücksgrenze
 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 6. Flurstücknummer
 7. Höhenlinien
 8. Bauplatznummer

9. Waldrand
 mit Abstand
 10. Landschaftsschutzgrenze

Nutzungsschablone Beispiel

WA	III
GRZ	0,4
WH "A"	
SD, WD, KWD	38 - 45 *

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Wandhöhe
Bauweise	Dachform
	SD = Satteldach
	WD = Walmdach
	KWD = Krüppelwalmdach
	Dachneigung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 04.10.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtenbach, 06.10.2003
 Die vorgezogen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.03.2003 bis 31.03.2003.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2003 bis 21.08.2003 öffentlich ausgelegt.

Rechtenbach, 06.10.2003
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.08.2003 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.07.2003 und die Begründung hierzu als Sitzung beschlossen.

Rechtenbach, 06.10.2003
 Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde (gem. § 10 Abs. 3 BauGB), wurde am 21.11.2003 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rechtenbach, 24.11.2003

GEMEINDE RECHTENBACH

LANDKREIS MAIN-SPESSART




BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab 1 : 1000

OBERER SCHLITTENWEG

2. Änderung

Ausgearbeitet



INGENIEURBÜRO DEUTSCHMANN
 INGENIEURBÜRO FÜR VERBAU
 14400 HÖSBACH, Ing. Büro Strieg
 Willy-Brandt-Str. 37
 91054 HÖSBACH
 Tel. 092215017600 - Fax 092215017604
 e-Mail: ibd@ibd-deutschmann.de

Goldbach, den 17.04.2000

Anderungen	
Datum	Goldbach, den 17.04.2000
Datum	Hösbach, den 11.02.2003
Datum	Hösbach, den 07.07.2003
Datum	
Datum	