

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

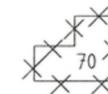
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze
-  öffentl. Strassenverkehrsfläche
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  offene Bauweise
-  nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
-  max. Bauweise: bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß
-  Satteldach 30°-40° Dachneigung
-  Grundflächenzahl 0.5 Geschoßflächenzahl
-  Hauptfistrichtung
-  Umgrenzung für Flächen für Garagen
-  Umgrenzung für Flächen für Stellplätze
-  Flächen mit Schallschutzaufgaben gem. Festsetzung Nr. 10.11 des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 12.06.1984
-  Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes und die hierzu zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Ddie Errichtung der Lärmschutzwand ist vom Grundstückseigentümer / Bauherrn bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens (nördliches Gebäude) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Weimann Baur Consult GbR vom 10.01.2003 und dem Ergänzungsschreiben vom 16.07.2003 auszuführen.

1.2 Für die Hinweise

-  vorgeschlagene Teilung des Grundstückes
-  vorhandene Wohngebäude 4023/2 Flurstücksnummern
-  vorhandene Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag zur Stellung der geplanten Gebäude

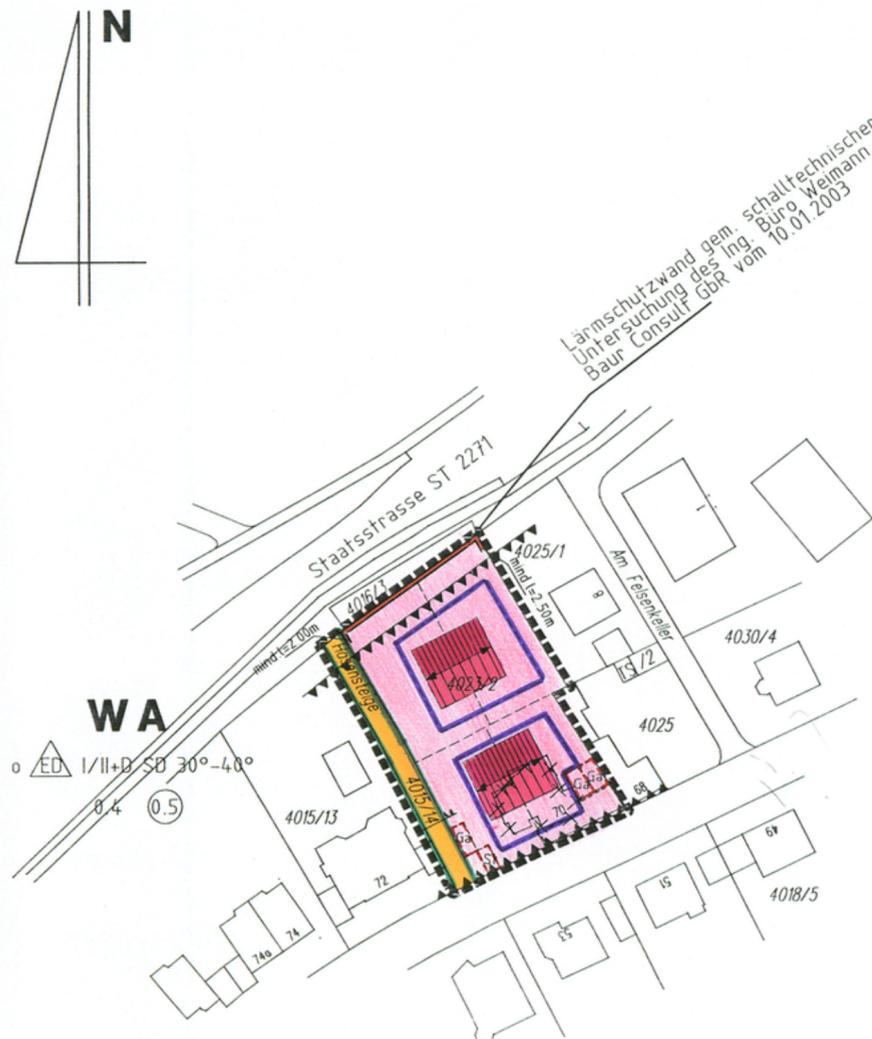


Gebäude die abgebrochen werden

- 1.2.1 Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen.
 - 1.2.2 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 1.2.3 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 1.2.4 Auf versickerungsfördernde Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen) sollte besonderer Wert gelegt werden.
 - 1.2.5 Es sollten nur wassersparende Armaturen zum Einsatz kommen
 - 1.2.6 Dach- und Hofflächenwasser sollte in einer Zisterne mit einer Größe von mindestens 2,5 cbm pro 100 qm angeschlossene Fläche aufgefangen und in Haus (Toilettenspülung) und Garten verwendet werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann auch versickert werden.
- ### 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen
- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG)

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Flachsteile" der Gemeinde Sennfeld in der Fassung der letzten Änderung.
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBo sind einzuhalten.
- 2.3 Für das nördliche Gebäude wird festgesetzt, dass nur Wohnungen zulässig sind deren Aufenthaltsräume über Fenster an der Südost- und/oder Nordostseite belüftbar sind. Für diese Gebäude sind max. 2 ausbaubare Vollgeschosse zulässig. (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss). Die Oberkante der Decke des 1. OG wird entsprechend dem schalltechnischen Gutachten auf max. 10,42 m über OK des südlichen Randes der Staatsstrasse ST 2271 (als Nullhöhe) begrenzt. Für dieses Gebäude ist ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht erlaubt.
- 2.4 Die bislang "offenen" Baugrenzen auf den Flur Stücken 4025 und 4025/1 zum Flur Stück 4023/2 hin enden nunmehr jeweils am Grenzverlauf bzw. an der Geltungsbereichsgrenze der 8. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile".
- 2.5 Für die Bebauung im nördlichen Baufenster ist je Wohngebäude eine Garage und ein Stellplatz auch außerhalb der Baugrenzen unter unter Beachtung der öffentliche-rechtlichen Bestimmungen zulässig. Eine Ansiedlung der Garagen und Stellplätze nördlich der Begrenzungslinie für Schallschutzaufgaben ist jedoch nicht zulässig.
- 2.6 Die Oberkante bzw. die Höhe der Lärmschutzwand wird entsprechend der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 16.07.2003 auf 6,60 m über OK des südlichen Randes der Staatsstraße ST2271 (als Nullhöhe) festgesetzt.



SENNFELD

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.2001 die 8. Änderung des Bebauungsplanes "Flachsteile" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Sennfeld, 6.10.2003
Heinemann
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2003 wurde einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.08.2003 bis 5.09.2003 öffentlich ausgelegt.
Sennfeld, 6.10.2003
Heinemann
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.09.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2003 als Satzung beschlossen.
Sennfeld, 6.10.2003
Heinemann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 17. Okt. 2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Sennfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.
Sennfeld, 17. Okt. 2003
Heinemann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SENNFELD
LANDKREIS SCHWEINFURT
8. AENDERUNG BEBAUUNGSPLAN
" FLACHSLEITE "
IN SENNFELD M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 2. MAI 2002
UBERARBEITET, 8. MAI 2003
UBERARBEITET, 22. JULI 2003

DER ENTWURFSVERFASSER:
HAHN & KOLLEGEN
Architekturbüro
47688 Bad Kissingen, Stationsbergstr. 32
Tel. 0921 999 30 30 Fax 0971 / 699 30 33