

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Soweit nachstehend nichts anderes vermerkt, gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes "Völkeräcker".

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)**

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 -22 BauNVO)

0,4 max. Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO  
0,8 max. Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO

Zahl der Vollgeschosse

II 2 Vollgeschosse

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
TH max. 6,50 m strahlenmäßig	0	Höhe der baul. Anlage	Bauweise
DN 0°-45°		Dachneigung	zulässige Haustypen

**3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Einzelhaus zulässig

**5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und §12, §14 BauNVO)**

Garagen/ Stellplätze Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

**6. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Von der Fällung von Bäumen könnten Brut- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein. Dauernester von Vögeln und Fledermausquartiere sind als Lebensstätten ganzjährig geschützt. Daher ist unmittelbar vor der Baumfällung eine Kontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

Dachformen zulässig sind alle Dachformen  
Dachneigung Dachneigung von 0° bis 45° zulässig

**III. Nachrichtliche Übernahmen**

Überschwemmungsgrenze HQ 100 mittleres Hochwasser  
 Weilbach

**IV. Hinweise**

Schalltechnischer Orientierungswert Die nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1, "Schallschutz im Städtebau", Mai 1987, für ein Allgemeines Wohngebiet zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der Niedrigere für Gewerbe- und Freizeittärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere für Einwirkungen durch Verkehrslärm gelten.)

Straßenverkehrsfläche  
 Abstandsbemaßung zwischen Grundstücks- und Baugrenze

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Planzeicherverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Markt Weilbach hat in der Sitzung vom 19.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans "Völkeräcker" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis 08.02.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 bis 08.02.2018 beteiligt.

Der Markt Weilbach hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Weilbach, den

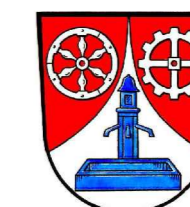
Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weilbach, den

Bernhard Kern, 1. Bürgermeister

**MARKT WEILBACH  
LANDKREIS MILTENBERG**



**BEBAUUNGSPLAN VÖLKERÄCKER  
3. ÄNDERUNG  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

M 1 : 1000



Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO  
BERND EILBACHER  
BISCHOFFSTRASSE 62  
63897 MILTENBERG  
TEL.: 09371/7066  
E-MAIL: info@ibemil.de

Datum: 21.12.2017  
gezeichnet: Schmeller  
geprüft: Eilbacher

Index:

