PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- MD I — Geltungsbereich (Dorfgebiet)
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Feldgrenze
- Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Laubbäume neu anpflanzen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- MD I / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Nutzungsschablone

MD I	o
0,3	1,2

Baugebiet
Bauweise
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl

- gepl. Versorgunsleitungen unterirdisch (Abwasser, Wasser, Energie)
- 631 — Flurstücksnummer, z.B. 631
- Bestehende Gebäude
- Auf der gekennzeichneten Fläche werden Leitungsrechte sowie Dienstbarkeiten festgesetzt.
- Naturpark Bayerischer Odenwald (nachrichtliche Übernahme)

0 10M 50M 100M
1:1000

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)
1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen für Teilfläche Fl.Nr. 9 (Gemarkung Hambrunn) (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § § 16 - 21 a BauNVO)
1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16- 21 a BauNVO festgesetzt. GRZ = 0,3, GFZ = 1,2

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
2.1 Es wird ein Einzelhaus in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Allgemein zulässige Nutzung (§ 1 Abs. 7 Satz 1)
3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 begrenzt.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Schneeberg in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.
4.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

§ 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Alle baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich müssen sich hinsichtlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

§ 4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1. Bei dem künftigen Baugrundstück sind mindestens drei heimische, hochstämmige Laubbäume auf dem Hausgrundstück zu pflanzen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Die Laubbäume sind im Geltungsbereich gem. des Planteils zu platzieren.

§ 5 Hinweise durch Text

1. Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschafflich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschafflichen Nutzungen auftreten (v.a. Gerüche-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, insbesondere in Arbeitsspitzen auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB (Zuführung unwägbarer Stoffe) generell hingenommen werden müssen.

2. Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

3. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist getrennt von übrigem Schmutzwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Schmutzwasserableitung

Anfallendes Schmutzwasser ist getrennt vom übrigen Oberflächenwasser in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Ein Schmutzwasserrevisionsschacht ist vor der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf dem Baugrundstück zu setzen.

5. Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

6. Löschwasserversorgung

Die benötigte Löschwassermenge von 1.600 l/min über die Dauer von 2 Stunden (DVGW 405) wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung und die beiden Löschwasserzisternen bereitgestellt. Sofern vorhabenbezogen höhere Löschwassermengen benötigt werden, sind diese durch den Vorhabensträger in eigener Verantwortung sicher zu stellen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerke sichergestellt

8. Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische (z.B. optische, geruchliche) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten erschlossener wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Präambel der gültigen Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge des Marktes Schneeberg vom 19. Februar 2024, die durch amtliche Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Verfahrensvermerk

1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6, Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2024 bis 07.01.2025 sowie in der Zeit vom 03.04.2025 bis 05.05.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schneeberg, den 17.06.2025
(Markt Schneeberg)
1. Bürgermeister Kurt Repp

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:
Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2024 sowie mit Schreiben vom 02.04.2025 am Verfahren beteiligt.

Schneeberg, den 17.06.2025
(Markt Schneeberg)
1. Bürgermeister Kurt Repp

3. SATZUNG:
Der Marktgemeinderat hat den Entwurf der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am 28.05.2025 als Satzung beschlossen.

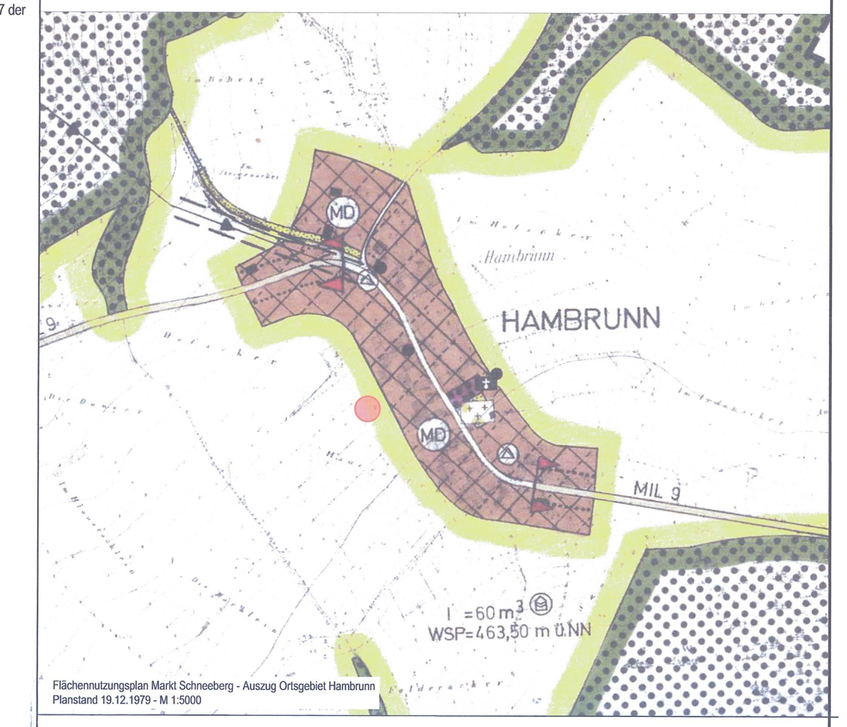
Schneeberg, den 17.06.2025
(Markt Schneeberg)
1. Bürgermeister Kurt Repp

4. AUSFERTIGUNG:
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Schneeberg, den 17.06.2025
(Markt Schneeberg)
1. Bürgermeister Kurt Repp

5. BEKANNTMACHUNG:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 17.06.2025 rechtskräftig geworden.

Schneeberg, den 17.06.2025
(Markt Schneeberg)
1. Bürgermeister Kurt Repp



Flächennutzungsplan Markt Schneeberg - Auszug Ortsgebiet Hambrunn
Planstand 19.12.1979 - M 1:5000

MARKT SCHNEEBERG

LANDKREIS MILTENBERG

Einbeziehungssatzung "Hambrunn 7"

unter Einbeziehung der Flur-Nr. 9 der Gemarkung Hambrunn

Verbindliche Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Anlagen zum Bebauungsplan:
Begründung zum Bebauungsplan

KLINGENMEIER | ARCHITEKTUR UND INGENIEURWESEN
Löhrstraße 1
63916 Amorbach/Odw.

Telefon: (0 93 73) 20 32 70
Telefax: (0 93 73) 20 32 71
E-Mail: info@klingenmeier.com

M. 1: 1.000
Amorbach, den 11.06.2025

Fassung vom 05.03.2025