



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Talleite" wird entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt als:
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung für das Baugebiet "Talleite" wird wie folgt festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschöflichenzahl (GFZ) **0,8**
- 3.0 Bauweise
 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
- 4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 4.1 Die Außenwände sind als Putzfassade, mit Holz oder Sichtmauerwerk zu gestalten. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
 4.2 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
 4.3 Die Dächer sind als Satteldach- oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pull- bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pull- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebüdes betragen.
 4.4 Dachneigung: Satteldach: 30° - 45°
 Pulldächer: 20° - 30°
 Flachdächer: 0° - 7°
 SD/WD
- 4.5 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
 4.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei Gebäudeteile mit Pull- und Flachdächern bei der Berechnung der Breite unberücksichtigt bleiben. Dachgauben (Dachherke) dürfen eine Einzellänge von 2,50 nicht überschreiten.
 4.7 Glasbauelemente sind unzulässig.
 4.8 Balkonbauten und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.
- 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)
 5.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höhenfestsetzung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 6.1 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.
- 7.0 Einfriedungen
 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 8.0 Leitungsausübungsbereich der Strom-Freileitungen
 8.1 Bauwerke im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E-ON Bayern AG errichtet werden.
 8.2 Gebäude oder Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen einen Abstand entsprechend der aktuellen Vorgaben durch die E-ON Bayern einhalten.
- 9.0 Weitere Festsetzungen
 9.1 Auf den Grundstücken sind je 10 qm befestigte Fläche 0,30 cbm Regenrückhaltevolumen zu schaffen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist einzustellen auf 0,01 l/s je 10 qm befestigte Fläche.
- 10.0 Hinweise
 10.1 Bodenfunde
 Auftretende Funde von Bodenschätzen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 10.2 Abwasserbeseitigung
 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück durch ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Oberflächenwasserkanal zugeführt werden. Dimensionierung der privaten Regenrückhaltebecken gemäß Festsetzung unter Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DIN 1986-100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.
 10.3 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsreste sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
 10.4 Sollen bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altlagierungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.

10.5 Schutzzonenbereich – Baubeschränkungszone berücksichtigende Auszüge der DIN-VDE Bestimmungen 0210 und 0105-100 die entsprechend e.on Bayern AG, Schreiben vom 27.03.2012 zu berücksichtigen sind.

e-on | Bayern

Merkblatt
 Auszug aus VDE 0210-10 (Stand: Mai 2005)
 Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume im Bereich von 20-kV-Freileitungen

In allen Fällen, in denen sich Freileitungen anderen Objekten nähern oder diese kreuzen, sind Mindestabstände einzuhalten. Diese dürfen auch bei großem Durchhang und maximalem Ausschlagen der Leiterteile nicht unterschritten werden.
Die Abstände dürfen nur von Fachkräften mit geeigneten Messgeräten überprüft werden.

• Mindestabstände der Leiterteile über Gebäuden: mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung 15° oder kleiner mit feuerhemmenden Dächern nach DIN 4102 Teil 7, Dachneigung größer als 15° ohne feuerhemmenden Dächern und über feuergefährlichen Einrichtungen wie Tankstellen, Biogasanlagen usw., unabhängig von der Dachneigung	5,0 m 3,0 m 10,6 m
• Mindestabstände der Leiterteile neben Gebäuden: seitlicher waagerechter Abstand von nächsten Bauwerksteil	3,0 m
• Antennen und Blitzschutzanlagen	2,6 m
• Bodensprofile im freien Gelände	6,0 m
• Straßen und sonstige befahrbare Flächen (Wendehammer, Hofraum usw.)	7,0 m
• Fahrrad- und Fußwege	6,0 m
• Straßenleuchten, Werbeschilder, und Ähnliches (an denen man nicht stehen kann)	2,6 m
• Leitern und Bäumen unter bzw. seitlich der Freileitung	2,1 m
• Spiel- und Sportplatz	7,6 m
• Sport-, Spiel-, und Campingeinrichtungen nicht besitzbare Einrichtungen besitzbare Einrichtungen	3,6 m 5,0 m
• Schwimmbecken mit dem höchsten Wasserstand	8,6 m
• Wasserröhre ohne Erholungsgebiete (der höchste Wasserspiegel ist zu berücksichtigen)	5,6 m

ist ex zuzuschließen von Rettungs- und Löscharbeiten erforderlich, so sind die Abstände zu vergrößern. Angaben darüber macht die zuständige Kreisbrandbehörde.

VDE 0210-10:04 18.11.2010

e-on | Bayern

Merkblatt
 Auszug aus DIN VDE 0105-100 (Stand: Oktober 2009)
 Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

6.4 Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile
 6.4.1.1 In der Nähe unter Spannung stehender Teile mit Nennspannungen über 50 V Wechselspannung oder 120 V Gleichspannung darf nur gearbeitet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, daß unter Spannung stehende Teile nicht berührt werden können oder die Gefahrenzone nicht erreicht werden kann.
6.4.4 Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten
 Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten, wie z. B. Gerüstbau, Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln, Montagearbeiten, Transportarbeiten, Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten, Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln, muß stets ein festgelegter Abstand zum nächsten unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere beim Ausschlagen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmestellen.
 6.4.4.102 Bei Arbeiten nach 6.4.4 dürfen die Schutzabstände nach Tabelle 103 von unter Spannung stehenden elektrischen Anlagen oder Teilen elektrischer Anlagen ohne Schutz gegen direktes Berühren nicht unterschritten werden. Dies gilt auch beim Ausschlagen von Lasten, Trag- und Lastaufnahmestellen. Die Maße rechnen vom ausgeschwungenen Leiterteil, bei großem Durchhang ab.

Netz-Nennspannung UN (Effektivwert) in kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) in m
bis 1	1,0
über 1 bis 110	3,0
über 110 bis 220	4,0
über 220 bis 380	5,0

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von 5 m

VDE 0105-100 18.11.2010

11.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

11.1 Schutz des Bodens
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

11.2 Pflanzenauswahl
 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei sind die Pflanzenschemata und die Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzuwenden.

11.3 Pflanzdichte und Qualität
 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzenschema angegeben.
 Heckenpflanzung (Mindestriechwerte je 100 qm):
 2 Großgehölze I.Ordnung H 2 x v. STU 10-12, Höhe 200/250 cm
 6 Heister I. u. II.Ordnung 2 x v. Hel. Höhe 125/150 cm
 90 leichte Sträucher Str. 3 Tr. Höhe 40/60 cm
 Mindestgröße für Baumpflanzungen: Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm
 Größe der Obstgehölze: Hochstamm 2 x v. STU 8-10 cm

11.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rautenuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen auszurichten. Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen. Unverschnitztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird (siehe Merkblatt DWA-M 153; Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone	
A	Art der baulichen Nutzung
B	Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschöflichenzahl GFZ
E	Bauweise
F	Dachneigung
G	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 Geschöflichenzahl GFZ § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse – das zweite Vollgeschosse muss als Dachgeschoss ausgeführt werden.

3. Bauweise und Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise
 --- Bougenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 --- Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 --- Vorhandene Freileitung oberirdisch mit Schutzzonenbereich
 --- gepl. Schmutz- bzw. Regenwasserkanal

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche
 --- Landschaftshecke/Feldgehölz

Pflanzenbestand-Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Festsetzungen
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
 SD/WD Satteldach / Walmdach
 --- gepl. Grundstücksgrenze
 142/8 best. Flurstücksnummern
 --- best. Grundstücksgrenzen
 --- best. Höhenschichtlinien
 --- best. Entwässerungsröben
 --- best. Böschungen
 01 Bauparzellnummer

7.2 Hinweise

NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
PROJEKT NR.	0196	PLANNUMMER	Fassung vom 13.11.2012	PLAN NR.	1
ANLAGE	Begründung	NAME	Stubenrauch	DATUM	Dez. 11
MASSSTAB:	1:1000	GEZ.	Pfaff	GEPR.	Stubenrauch
					Jan. 12

VORHABEN:
 Gemeinde Rauhebrach
 Gemeindeteil Falsbrunn
 Baugebiet "Talleite"

LANDKREIS: Hassberge

VORHABENTRÄGER:
 Gemeinde Rauhebrach
 Hauptstraße 1
 96181 Rauhebrach
 17.01.2012 / 08.05.2012 / 13.11.2012

INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH SCHLOSSBERG 3
 "ALTES AMTSGERICHT"
 97495 KÖNIGSBERG I. BAY.
 TEL. 09252/98293-0 · FAX 98293-9
 IBE-KOENIGSBERG@T-ONLINE.DE
 13.11.2012
 08.05.2012
 17.01.2012
 08-09-10/11/12a

Gemeinde Rauhebrach
Gemeindeteil Falsbrunn
Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Talleite"

Die Gemeinde Rauhebrach hat in ihrer Sitzung vom 08.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Talleite" gemäß BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 18.04.2011 bekanntgemacht.

Rauhebrach, den 14. Juni 2016

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 08.05.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2012 bis 26.06.2012 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Rauhebrach, den 14. Juni 2016

Die Gemeinde Rauhebrach hat am 14.01.2014 den Bebauungsplan i. d. F. vom 13.11.2012 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Rauhebrach vom 14.01.2014 ist am 17.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Rauhebrach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Rauhebrach, den 14. Juni 2016