

Bebauungsplan "Am Breiten Rain IV" Gemeinde Rauhenebrach OT Untersteinbach



WA	E-D
0,25	0,50
KWD/SD 35-45°	

WA	E-D
0,25	0,50
SD 35-45°	

WA	E-D
0,25	0,50
SD 35-45°	

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Art. 23 und 24 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253). Der Bebauungsplan wurde am 24.06.1997 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 24 GO, § 9 BauGB, der BauNutzungsverordnung (BauNVO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) unter Berücksichtigung der Flanzsicherungsverordnung und den Planungshilfen für Bauleitplanung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 1 Abs. 2.1.2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO
Ausnahmen der folgenden Nutzungsfestsetzungen werden gesondert dargestellt.

E+D Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
E Ausbau Erdgeschöß
D Dachausbau zulässig
Ausbau Untergeschöß zulässig, wenn kein weiteres Vollgeschöß entsteht
Für die Einzelhaus- und Doppelhausparzellen werden max. 3 Wohneinheiten = VE, für die Reihenhauspazellen werden max. 2 WE zugelassen.

GRZ 0,25 Grundflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
GFZ 0,50 Geschößflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO i.v.m. Art. 2 Abs. 4 BayBO

3. Bauweise, Baugrenze, Stellungen der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
 - Baugrenze: Sie darf nicht überschritten werden.
Baufeld: Allgemeines Wohngebiet
- Die Stellung der Garagen ist festgelegt. Grenzbebauung für Garagen ist zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken, den Garagenzufahrten vorgelagert. Der kleinste Abstand zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Diese Stellfläche darf nicht eingefriedet werden. Die Firstrichtung der Wohngebäude und der Garagen ist variabel.

4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Öffentliche Fußwege geplant
- Öffentliche Fußwege bestehend
- Straßenbegrenzungslinie
- Stellplätze (Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Material wie Rasenpflaster oder Schotterrasen anzulegen)

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Für die Einzelhäuser im Hangbereich mit Ausbau U2 + E+D wird eine Firsthöhe von talseitig max. 10,0 m und bergseitig von max. 8,0 m vom Bezugspunkt OK Erschließungsstraße festgelegt. Der Maßpunkt wird jeweils sowohl für die Tal- als auch für die Hangseite gesondert festgelegt. Die max. Traufhöhe wird hier auf 6,0 m talseitig und 4,50 m bergseitig festgesetzt. Für Einzelhäuser mit Ausbau E+D wird die max. Firsthöhe auf 8,0 m und die max. Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt. Jedem Bauantrag ist ein Schemaschnitt beizufügen, der die natürliche bisherige und künftige geplante Geländeoberfläche sowie die First- und Traufhöhe beinhalten muß.

6. Grünflächen, § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.v.m. Nr. 25 a und b BauGB

- Pflanzangebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenz- und Grenzstreifenpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Schnitthecken mit Außenwirkung zur freien Landschaft sind unzulässig.
- Öffentliche Grünfläche, Pflanzung von standortheimischen Gehölzen und Obstbäumen
- Private Grünfläche
- Privates Pflanzangebot
- Baum auf öffentlichem Grün
- Pflanzung auf privat, Standort zwingend vorgeschrieben
- Pflanzung auf privat, Standort nicht zwingend vorgeschrieben (pro 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laub-/Obstbaum zu pflanzen). Folgende Baumarten stehen zur Auswahl: Linde, Spitzahorn, Kastanie, Eberesche, Eiche, regionaltyp. Obstbaumarten
- Best. Baum entfernen

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 91 Abs. 3.1 BayBO

1. Wohngebäude

Dach:
Dachform - SD - Satteldach, KWD - Krüppelwalmdach, Dachneigung bei E+D 35-45 Grad.
Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m. Dacheindeckung aus Ton- oder Betonziegel oder Betonziegeln mit „Grundton rot“. Glaseindeckung ist nur in Form von Wintergärten zulässig.
Extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich erlaubt.

Gauben:
Erlaubte Gaubenformen sind Stand- und Schlegelgauben, bei Reihenhäusern nur Stangauben. Die Anordnung der Gauben soll einzeln und unterbrochen sein. Abstand der Gauben vom Giebel bei einer Dachlänge über 10,0 m min. 2,0 m. Sonst genügt der gesetzliche vorgeschriebene Abstand.
Gaubenfirst muß min. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Gesamtlänge der Einzelgauben darf 1,30 m nicht überschreiten. Gesamtansichtfläche der Gauben darf max. 10 % der Dachfläche betragen. Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Mindestabstand von 1,0 m angeordnet sein. Zwerchgiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer max. Länge von 1/3 der Gesamtlänge des Hauses zugelassen.
Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.

Fassaden:
Einbau von Glasbausteinen in Außenwänden ist unzulässig.

Fenster:
Als Fensterformate sind stehende Formate zu wählen. Liegende Dachfenster sind zu vermeiden. Die Größe der Einzelfenster dürfen max. 1 m² betragen. Gesamtfläche der Dachfenster darf 4 m² pro Dachfläche, bei Reihenhäusern 2 m² pro Dachfläche nicht übersteigen, dabei dürfen max. 2 Dachfenster nebeneinander liegen. Der Abstand zwischen den Dachfenstern muß mindestens eine Sparrenbreite betragen. Bei Kombination von Dachgauben und Dachfenstern dürfen die Dachfenster eine max. Fläche von 1 m² nicht überschreiten. Die Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Ortsgang einhalten.

2. Garagen

Die Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Eine Ausnahme bilden Garagen- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad. Diese müssen mit extensiver Dachbegrünung begrünt werden. Carports werden zugelassen und dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätte genutzt werden. Werden Carports Garagen vorgelagert sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von 3 m im Mittel gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht überschritten werden. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Aneinandergrenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

3. Einfriedungen

An der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechten Latten zu verwenden. Zaunhöhe max. 1,20 m. Jägerzäune sind unzulässig. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich. Koniferen-Hecken sind jedoch nicht zulässig. Mauersockel werden bis zu einer Höhe von max. 0,50 m nur zum Straßenraum zugelassen und sind der Gesamteinfriedungshöhe von max. 1,20 m anzurechnen. Bei engmaschigen Zäunen ist ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm einzuhalten.

4. Befestigte Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteine oder Schotter anzulegen. Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Die Installation von Solaranlagen ist uneingeschränkt zulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Der Bau von Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen und Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, zu benachrichtigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen. Die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.

IV. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenbuchlinie m u. NN.
- Abgrenzung
- Dachform
- Dachneigung
- Geh-, Leitungs- und Fahrrecht
- Bestehende Abwasserleitung
- Bestehende Gasleitung mit Schutzstreifen beidseitig
- Bestehende Wasserleitung
- Abbruch bestehende Wasserleitung
- Geplante Abwasserleitung
- Geplante Wasserleitung
- Flurnummern
- Sichtdreieck
- Parzellnummer
- Einzelhäuser
- Reihenhäuser
- Doppelhäuser
- Anbaufreie Zone

Anbaufreie Zone gem. Art. 23 (1) BayStättWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Die Grundstücke sind außerhalb der OD - Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (S1 2274) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

IV. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 04.12.1995 bis 11.12.1995 stattgefunden.
Rauhenebrach, den 25.06.1997

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 24.06.1997 in der Sitzung am 24.06.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rauhenebrach, den 26.06.1997

Das Landratsamt Haßberge hat zum Abschluß des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.09.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Haßfurt, den 26.09.1997

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 26.09.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Gründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Haßfurt, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 26.09.1997 in Kraft getreten.
Rauhenebrach, den 29.09.1997



Bebauungsplan Entwurf "Am Breiten Rain IV" Untersteinbach Gem. Rauhenebrach

1:1000 6.11.10308
Mößle: 24.06.1997
26.07.1996, 12.12.1996, 27.01.1997, 26.03.1997
Datum: Unterschrift: *[Signature]*

SRP Schneider & Partner
Ingenieur Consult GmbH
Am Mühlbach 1
97475 Zell/Main, Tel. 09524/828-0

Geländeschnitt M 1:1000