



### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 598), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 477), der Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzonenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286).

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - Allgemeines Wohngebiet**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Bauabstandsverordnung (BauAV). Tankstellen sind nicht zulässig.

**WA**
    - Geschossflächenzahl**

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GFZ 0,6). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**GFZ 0,6**
    - Grundflächenzahl**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**GRZ 0,4**
    - Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen. Bei Sattel-, Walm- und Krüppeldächern ist nur die Anordnung E+D, bei Pult- und Zeltdächern nur die Anordnung E+1 zulässig.

**II=E+D  
II=E+1**
    - Höhe baulicher Anlagen**

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von taleisig maximal zehn Metern (FH 10m) und bergseitig maximal acht Metern (FH 8m) festgesetzt. Die maximale Traufhöhe taleisig wird auf sechs Meter (TH 6m) festgesetzt. Für eine Bebauung E+D wird bergseitig eine maximale Traufhöhe von 4,50 Metern (TH 4,5m) festgesetzt, für eine Bebauung E+1 eine maximale Traufhöhe von 5,70 Metern (TH 5,7m). Bezugspunkt ist jeweils die Gehsteig- bzw. Straßenebene in der Mitte des Grundstücks. Jedem Bauantrag ist ein Schemasnchnitt beizufügen, der die natürliche bisherige und künftige geplante Geländeoberfläche sowie die First- und Traufhöhen benennt.

**FH 10m  
FH 8m  
TH 6m  
TH 4,5m  
TH 5,7m**
  - Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**
    - offene Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

**o SD/WD/KWD  
38°-48°**
    - Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**WA GFZ 0,6  
II=E+1**
    - Stellung baulicher Anlagen**

Bebauungsvorschlag

**FH 10m FH 8m  
TH 6m TH 4,5m  
o PD/ZD**
  - Verkehrflächen**
    - Straßenverkehrsflächen**

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Eine Ausnahme bilden Garagen und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15°. Diese müssen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden. Aneinanderrenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden. Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von drei Metern im Mittel gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht überschritten werden. Carports sind zulässig. Werden Carports Garagen vorgelagert sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Pro Wohnbereich sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

**WA GFZ 0,6  
II=E+1**
    - Straßenbegrenzungslinie**

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

**10°-20°**
    - Wendeanlage**

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
    - Geh- und Radwege**

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
  - Grünflächen**

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbauart der Arten Linde, Spitzahorn, Kastanie, Eberesche oder Eiche oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Urbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

**16. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm (Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) ist in einem 50 Meter breiten Streifen vom Rand der Staatsstraße 2274 aus gemessen ein erhöhter baulicher Schallschutz vorzusehen. Die zum Schutz der Innenräume von Verkehrslärmmissionen notwendigen baulichen Maßnahmen sind anhand der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-, Abschnitt 5 -Schutz gegen Außenlärm/Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden zu bestimmen. Für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung (Fenster, Außenwände und Dach) für Fassaden, deren Fenster eine Sichtverbindung zur St 2274 aufweisen, ist mindestens der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 zugrunde zu legen. Schlaf- und Wohnräume, die zur Lüftung ausschließlich Fenster in Fassaden aufweisen, die eine Sichtverbindung zur St 2274 haben, sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, damit die Fenster während der Nacht geschlossen gehalten werden können. Alternativ sind die schutzwürdigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Büroräume) in diesem Bereich auf den von der St 2274 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
  - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2274 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)) dürfen bauliche Anlagen aller Art -mit Ausnahme von Aufschichtungen und Abgrabungen geringen Umfangs- nicht errichtet werden.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - Dächer**

Zugelassen sind Sattel-, (SD), Walm-, (WD), Krüppelwalm-, (KWD), Pult-, (PD) und Zeltdächer (ZD). Die Dachdeckung ist in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazitfarben auszuführen. Die Verwendung von unveriegelten Zink- oder Kupferdachdeckungen wird nicht zugelassen. Glasendeckung ist nur in Form von Wintergärten zulässig. Extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich erlaubt. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig, jedoch nur als nebengebäude (Indach- oder dachparallele Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht in Giebelbauweise. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen mit Flachdächern versehen werden. Bei einer Bebauung E+D sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 38° und 48° liegen muss. Bei einer Bebauung E+1 sind Pult- und Zeltdächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 10° und 20° liegen muss. Erlaubte Gaubenformen sind stehende Gauben und Schlegelgauben. Der Abstand der Gauben vom Ortsgang bei einer Dachlänge über zehn Metern muss mindestens zwei Meter betragen. Sonst genügt der gesetzlich vorgeschriebene Abstand. Der Gaubenfirst muss mindestens 0,75 Meter unter dem Hauptdachfirst liegen. Die Länge der Einzelgauben darf 1,60 Meter nicht überschreiten, die Gesamtlänge aller Gauben nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachseite. Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Mindestabstand von einem Meter angeordnet sein. Zwerchgiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer maximalen Länge von einem Drittel der Gesamtlänge des Hauses zugelassen. Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.
  - Fenster**

Als Fensterformate sind stehende Formate zu wählen.
  - Garagen und Nebengebäude**

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Eine Ausnahme bilden Garagen und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15°. Diese müssen mit extensiver Dachbegrünung versehen werden. Aneinanderrenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abgestimmt werden. Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von drei Metern im Mittel gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht überschritten werden. Carports sind zulässig. Werden Carports Garagen vorgelagert sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Pro Wohnbereich sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
  - Einfriedigungen**

Wird eine Grundstückseinfriedigung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten. Eine Gesamteinfriedigungshöhe zu rechnen. Einfriedigungen zur Straße sind offen zu gestalten, geschlossene Mauern oder Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich. Unter engmaschigen Einfriedigungen ist ein Freiraum von mindestens 10 cm freizuhalten. Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedigung mindestens 0,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der Einfriedigung und der Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig mit Abteilen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
  - Befestigte Grundstücksflächen**

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

### Weitere Planeintragen/Hinweise

- Nutzungsschablonen:
- | Art der baulichen Nutzung | WA      | GFZ 0,6   | Geschossflächenzahl    |
|---------------------------|---------|-----------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | GRZ 0,4 | II=E+D    | Zahl der Vollgeschosse |
| Firsthöhe taleisig        | FH 10m  | FH 8m     | Firsthöhe bergseitig   |
| Traufhöhe taleisig        | TH 6m   | TH 4,5m   | Traufhöhe bergseitig   |
| offene Bauweise           | o       | SD/WD/KWD | Dachform               |
| Dachneigung               | 38°-48° |           |                        |
- 
- | Art der baulichen Nutzung | WA      | GFZ 0,6 | Geschossflächenzahl    |
|---------------------------|---------|---------|------------------------|
| Grundflächenzahl          | GRZ 0,4 | II=E+1  | Zahl der Vollgeschosse |
| Firsthöhe taleisig        | FH 10m  | FH 8m   | Firsthöhe bergseitig   |
| Traufhöhe taleisig        | TH 6m   | TH 5,7m | Traufhöhe bergseitig   |
| offene Bauweise           | o       | PD/ZD   | Dachform               |
| Dachneigung               | 10°-20° |         |                        |
- Die Nutzungsschablonen gelten jeweils für das gesamte Planungsgebiet.
- Flurstücksnummern
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Höhenlinien
- Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
- Erkabel des Bayerwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagertiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwandband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwandband gekennzeichnen sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwandband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Wärmeinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schichtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayerwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayerwerks sofort einzustellen.
- E+D:  
SD 38°-48°  
WD 38°-48°  
KWD 38°-48°**
- E+1:  
PD 10°-20°  
ZD 10°-20°**
- Denkmalschutz**
- Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seethal, 95117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverzüglich zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Gebäudestellung**
- Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudeseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.
- Straßenbau**
- Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan einzutragen. Sie werden auf den Bauflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterdecke wird in das Grundstück hineingetragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
- Versorgungsanlagen**
- Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
- Sonstige Hinweise**
- Carports dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätten verwendet werden. Türen und Tore von Einfriedigungen dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineingetragen. Verbelegungen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Der Bau von Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

### Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Rauhenbrach beschloss in seiner Sitzung vom 6. Oktober 2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am breiten Rain IV“ im Gemeindefeld Untersteinbach. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 23. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Öffentliche Auslegung**
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Am breiten Rain IV“ im Gemeindefeld Untersteinbach in der Fassung vom 6. Oktober 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. November bis 2. Dezember 2015 öffentlich ausgestellt.
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**
- Das Landratsamt Hassaberg und das Staatliche Bauamt Schweinfurt, Fachbereich Straßenbau, wurden mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB von der Auslegung unterrichtet und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 12. Januar 2016 beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- Satzungsbeschluss**
- Der Gemeinderat Rauhenbrach hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am breiten Rain IV“ im Gemeindefeld Untersteinbach in der geänderten Fassung vom 12. Januar 2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 2. Februar 2016 als Sitzung beschlossen.
- Bekanntmachung**
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19. Februar 2016.
- Rauhenbrach, den 19. Feb. 2016
- Gemeinde Rauhenbrach  
Erster Bürgermeister
- Übersichtskarte 1:25.000**
- 
- 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am breiten Rain IV“,**  
M. 1 : 500
- Gemeinde Rauhenbrach, GT Untersteinbach
- SRP**  
Schneider+Partner
- SRP**  
Schneider+Partner
12. Januar 2016, ENDFASSUNG