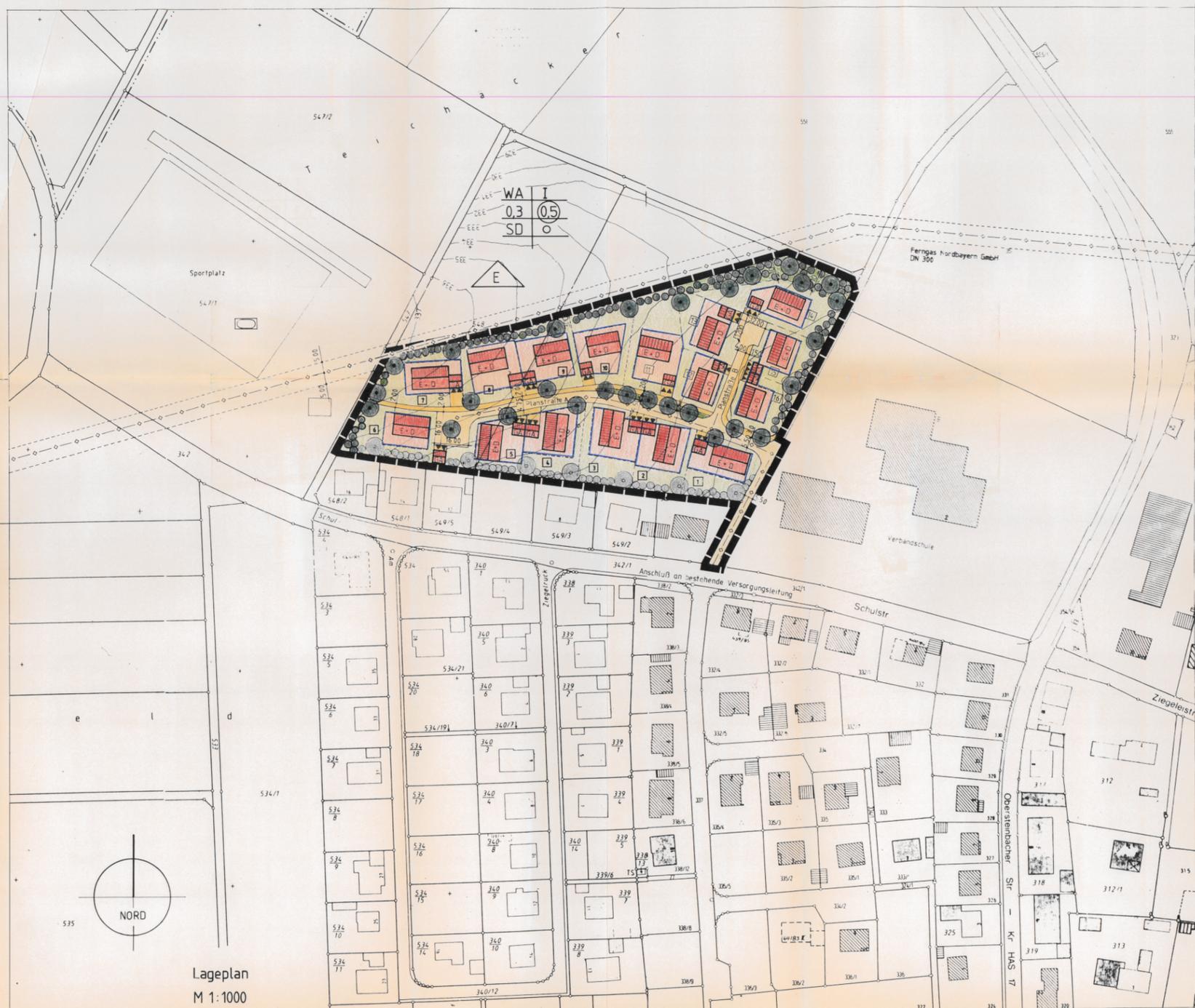


Schnitt M 1:500



Lageplan M 1:1000

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gestützt auf Satzungsbeschluss vom 21.06.1989, GO, BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. S. 2253). Der Bebauungsplan wurde am 21.06.1989 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 des Baugesetzbuches vom 09.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bauutzungsverordnung vom 15.05.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2655) sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 12.01.1981 geändert durch Gesetze vom 05.08.1988 (GVBl. S. 214) und 15.07.1995 (GVBl. S. 152) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - Planz V 81, vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Teichacker" wird entsprechend der Bau-NVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll zwei Wohnungen nicht übersteigen.

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschossflächenzahl = GFZ 0,5
Die Mindestgröße der Bauparzellen ist mit 650 m² festgesetzt.

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Die Dächer aller Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.
- 1.2 Dachdeckungsmaterial: einheitlich Tonziegel
- 1.3 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen.
- 1.4 Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Kleinere Teilflächen können mit Holz oder Naturstein verkleidet werden. Rummahneuerung zulässig ist eine Natursteinverkleidung der Gebäude, wenn sich das Material in Form und Farbe in die vorhandene Bebauung einfügt.
- 1.5 Einfriedungen an Straßen und Wegen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten, Gartentüren und Einfahrtstore dürfen nicht in Straßenraum, wozu auch der Gehsteig zählt, aufliegen. Die Sockelhöhe darf auf keinen Fall mehr als 30 cm betragen. Maschendrahtzäune straßenseitig sind untersagt. Der Stauraum vor den Garagen zur Straßenseite darf nicht durch Einfriedungen abgeschlossen werden.

2.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Traufhöhe bergseitig maximal 3,00 m ab OK-Gelände.
- 2.2 Dachneigung 35 - 45 Grad.
- 2.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

3.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Garagen sind freistehend oder an Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen bis 5 Grad zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachgarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzuliegen.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

- 4.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 3,00 m breite durchgehende Windschutzhecke anzulegen. Pflanzen: heimische Laubbäume, Sträucher und Heckengehölze
- 4.2 Gartenanlagen sind grundsätzlich nur mit heimischen standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 Bau-NVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsbedingungen zur Erhaltung einheitlicher Baugesamterischer Rücksichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 15ff Bau-NVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als E und E+D zulässig. (E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss). Der zusätzliche Ausbau vom Untergeschoss ist zulässig, soweit dadurch nicht ein weiteres Vollgeschoss entsteht.
- 0,3** Grundflächenzahl GRZ 1/3 Bau-NVO
- 0,5** Geschossflächenzahl GFZ 1/2 Bau-NVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Bau-NVO)

- Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- SD Dachform: Satteldach
Dachneigung: 35-45 Grad

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Bau-NVO)

- Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfriestrichtung.
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 Bau-NVO)

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 Bau-NVO)

- Garagen freistehend, in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzuliegen.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünanlagen sowie als Begrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
- Pflanzempfehlung für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung von Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

10.0 Hinweise

- Haupt- und Nebengebäude
- 558 Flurstücknummern
- 333 Höhenkonturlinien (Meterlinien)
- Bauparzellennummer
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Sportplatz
- ▲ Stellplatz / Einfahrt
- vorhandene Grundstücksgrenzen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.09.1987 beschlossen, für das Gebiet "Teichacker" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 BauGB am 30.09.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.02.1988 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.07.1988 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 23.09.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... in der Zeit vom 15.07.1988 bis 16.08.1988 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.08.1988 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Rahnebrach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.1989 den Bebauungsplan i.d.F. vom 05.04.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren/Genehmigung wurde durchgeführt/erteilt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.10.1989 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Rahnebrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Vorhaben: Bebauungsplan Gemeinde Rahnebrach		Projekt Nr. 1	
Vorhabensträger: Gemeinde Rahnebrach		Plan-Nr.: 1	
Maststab: 1:1000		Tag: 14.12.87	
Maststab: 1:1000		Name: Stadtein	
Vorhabensträger: Halbberge		Tag: 14.12.87	
Vorhabensträger: Halbberge		Name: Bauer Ch.	
Vorhabensträger: Halbberge		Tag: 14.12.87	
Vorhabensträger: Halbberge		Name: Stadtein	
Vorhabensträger: Halbberge		Tag: 05.07.88	
Vorhabensträger: Halbberge		Name: Lutz	