

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Ortsabrundung Dampfach - westlicher Ortsrand" wird festgesetzt:  
**WA** – Gebiet allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen  
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen  
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
WA – Gebiet 0,4 0,8  
Zahl der Vollgeschosse II

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)

3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.  
3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
- 4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rosenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.  
5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.  
5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zugelassen.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke  
6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
6.2 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.  
Einfriedungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.

7.0 Höhenfestsetzungen  
7.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.  
Ein Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberkante hinausragt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen.  
7.2 Dachneigung:  
Sattel- oder Walmdächer 20° – 48°  
Pultdächer 10° – 38°  
Flachdächer 0° – 10°  
Zeltedächer 20° – 38°  
Mansarddächer 20° – 70°

- 8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung  
8.1 Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.  
8.2 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 versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen auszurichten.  
8.3 Rodungs- und Holzungsarbeiten  
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
8.4 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit  
Zum Erhalt vorhandener Gehölze im Baubereich sind Schutzmaßnahmen gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
- 9.0 Hinweise  
9.1 Bodenfunde  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal- schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal- schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
9.2 Altlasten  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Boden- verunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge – staatliches Abfallrecht – unverzüglich zu benachrichtigen.  
9.3 Abwasserbeseitigung  
Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.  
Anfallendes Niederschlagswasser kann über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Sowohl Regenrückhaltung als auch die Versickerungsanlage sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen.  
Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.  
Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.  
9.4 Landwirtschaft  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärm- immissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.  
9.5 Straßen und Wege  
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrs- flächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschuttschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.  
In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.  
9.6 Pflanzgebot  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBBG sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.  
9.7 Luftwärmepumpen  
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tiefrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesite aufzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

<table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td></tr><tr><td>C</td><td>D</td></tr></table>	A	B	C	D	E
A	B				
C	D				
Nutzungsschablone					
A	Art der baulichen Nutzung				
B	Zahl der Vollgeschosse				
C	Grundflächenzahl GRZ				
D	Geschossflächenzahl GFZ				
E	Bauweise				

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)  
z. B. II Zahl der Vollgeschosse  
z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
z. B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Bestehende unterirdische Leitungen  
RW / SW Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Grundstücksein- und -ausfahrt ohne Festsetzung der genauen Lage innerhalb des zulässigen Ein- und Ausfahrtbereiches.
- 6. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung  
Auf den Grundstücken sind je 10 m<sup>2</sup> befestigte Fläche 0,29 m<sup>3</sup> Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,007 l/s je 10 m<sup>2</sup> befestigte Fläche einzustellen.  
Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.  
RRB

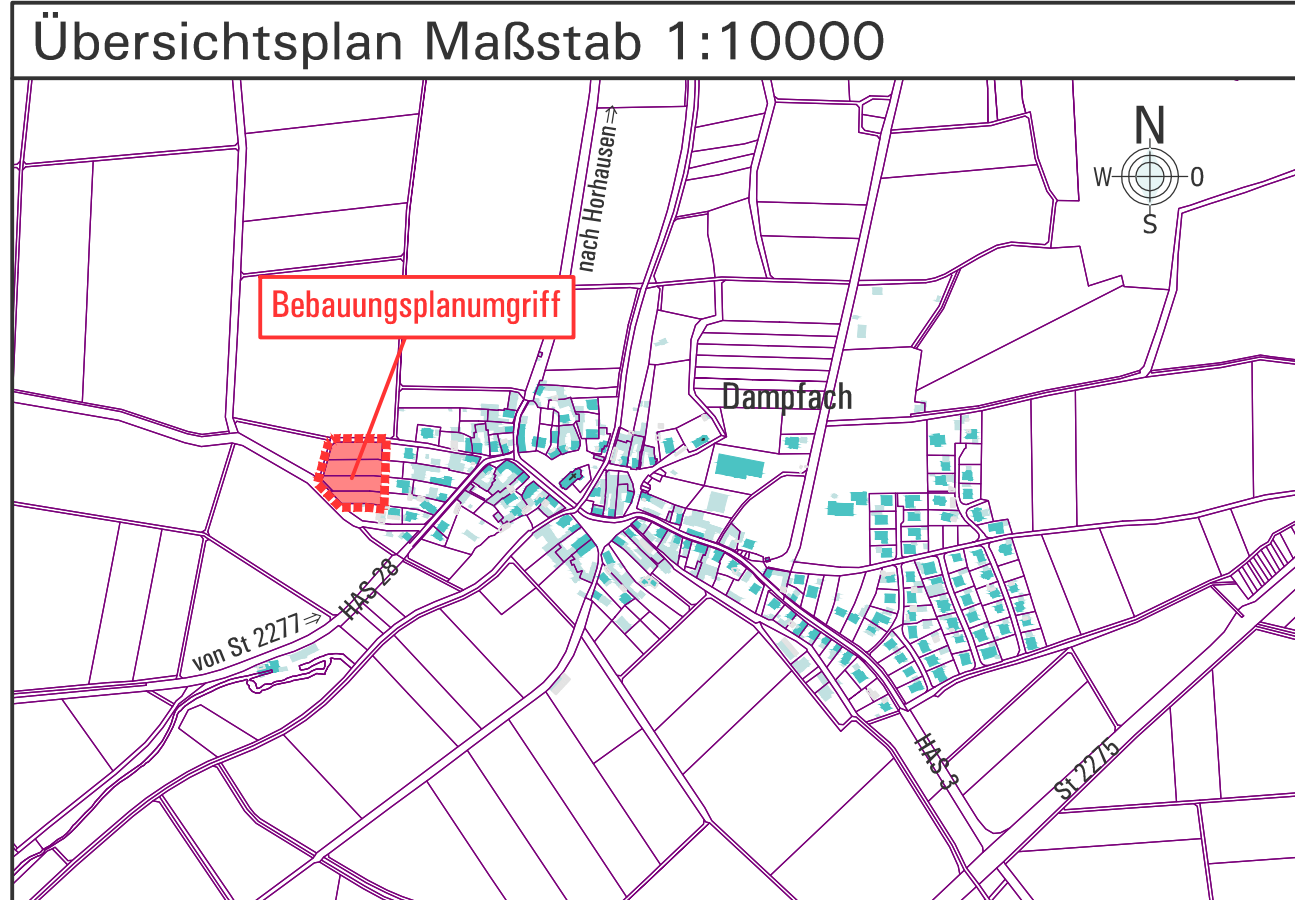
- 7. Sonstige Planzeichen  
7.1 Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 7 BauGB)  
Geplante Grundstücksgrenze  
7.2 Hinweise  
bestehende Neben- und Hauptgebäude  
142/8 bestehende Flurstücksnummern  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Höhenschichtlinien  
Bauparzellenummer  
Gewässer mit Fließrichtung

PFLANZLISTE I: Str., 2 x v, oB, Höhe: 60–100 cm  
Sträucher:

Co	Corylus avellana	Hasel
Co	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ca	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE II: (heimische Arten)  
BÄUME II. ORDNUNG  
Hochstamm, 2 x v, mB, SIU 8–10cm/12–14cm bzw.  
Hochstamm, 3 x v, mB, SIU 14–16cm/16–18cm

Acer carpestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Pyrus communis	Wild-Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix alba	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde



NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND		PLAN NR.	ANLAGE	
0487	Fassung vom 19.02.2019		1	Begründung	
MASSSTAB:		Bebauungsplan			
1:1000				NAME	DATUM
		ENTW.	Stubenrauch	April 18	
		GEZ.	Beiersdorfer	April 18	
		GEPR.	Stubenrauch	Mai 18	
VORHABEN:					
Gemeinde Wurfurt Baugebiet "Ortsabrundung Dampfach - westlicher Ortsrand"			Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de		
LANDKREIS: Haßberge					
VORHABENTRÄGER:					
Gemeinde Wurfurt über die VG Therer, Rathausstraße 3 97531 Therer					
16.05.2018 / 31.07.2018 / 19.02.2019				19.02.2019	31.07.2018
DATUM		UNTERSCHRIFT		DATUM	
				Erika Stubenrauch Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch	

# Gemeinde Wurfurt

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

### "Ortsabrundung Dampfach - westlicher Ortsrand"

Der Gemeinderat Wurfurt hat in der Sitzung vom 30.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsabrundung Dampfach - westlicher Ortsrand" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2018 bis 03.07.2018 öffentlich ausgestellt.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2018 bis 03.07.2018 beteiligt.  
Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.  
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 05.11.2018 erneut öffentlich ausgestellt.  
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 05.11.2018 erneut beteiligt.

Die Gemeinde Wurfurt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2019 als Satzung beschlossen.  
Wurfurt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Ausgefertigt  
Wurfurt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Wurfurt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

