



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Rechtsgrundlagen für die Festsetzung im Bebauungsplan:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayRS 2132-1) geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und 16.07.1986 (GVBl. S. 135) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - Planzeichenverordnung 81 vom 30.07.1981. (BGBl. I S. 833).

ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 10,9 ha. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt insgesamt 12. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 650 m² festgesetzt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Plochweg II" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Unter Bezug auf § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Wohngebäude mit Nebenanlagen zugelassen.

Nicht zugelassen sind: land- und forstwirtschaftliche Betriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl = GRZ 0,4
Geschosflächenzahl = GFZ 0,6

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 Wohneinheiten nicht übersteigen.

WA II
0,4 0,6
SD o

1. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen diskontinuierlichen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne; Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 1.2 Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalddach auszuführen.
- 1.3 Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote oder rotbraune Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung.
- 1.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.
- 1.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 50 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.
- 1.6 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauteilflächen sind unzulässig.
- 1.7 Balkonumwehrungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Pkt. 1.1 genannten Materialien herzustellen.
- 1.8 Gartenanlagen sind grundsätzlich nur mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei groß Kronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.0 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen und in dieses ein- oder angebunden werden. Abweichungen der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden.
- 3.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB
- 3.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen anzugleichen. Auf fällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Soweit kein Pflanzangebot dargestellt ist, sind mind. zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

MASSTAB 1:1000

- 4.0 Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauerwerk in Bruchsteinen oder Strukturbeton.
Zaunausführungen: Lebende Zäune
Holzlattenzäune
Oberflächenbehandlung mit braunem Holz imprägnierungsmittel
Höhen: Sockel max. 0,30 m
Zaun max. 1,20 m
Maschendrahtzaun nur zwischen den Grundstücken zulässig:
Zaunhöhe einschl. Sockel max. 1,20 m
- 5.0 Absperrketten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrt sind unzulässig.
- 6.0 Höhenfestsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB
- 6.1 Höhe der baulichen Anlage über OK Straße in Hausmitte gemessen. Gebäude talwärts von der Straße OK Erdgeschosfußboden max. 0,50 m über Straße.
- 6.2 Traufhöhe: max. 3,50 m ab OK Gelände
- 6.3 Dachneigung 40 - 52°
- 6.4 Kniestock max. 30 cm
- 7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers: Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundstückes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden; sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.
- 8.0 Ausnahmen
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, Hauptfahrsrichtung), sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

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) Geschosflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB
- - - - - Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- Vorhandene Grundstücksgrenzen

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

WA Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungs- und Festsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als E + D
E = Erdgesch. D = Dachgesch.
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,6 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

- o Offene Bauweise § 22 Abs. 1. und 2. BauNVO
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- SD Dachform: Satteldächer
Dachneigung: 40 - 52°

- 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfahrsrichtung.
Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 7.0 Stellplatz- und Garagenflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 1 BauNVO
Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau oder Nebenbau in Verbindung an den Hauptbaukörper. Auch als Einzelbaukörper. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.
- 8.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
Fahrverkehr und Fußgänger
- 9.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB
Private Grünflächen
Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
Wie vor, jedoch als Pflanzempfehlung.
- 10.0 Hinweise
1539/3 Flurstücknummern
Bestehende Flurstücksgrenzen
Höhenschichtlinien (Metarlinien)
Bauparzellennummer
Abwasserleitung
20 kv-Freileitung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.08.88 beschlossen, für das Gebiet "Plochweg II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.88 öffentlich bekannt gemacht.

[Signature]
1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 BauGB für Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.09.1988 bis 06.09.1988 durchgeführt.

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 1. MRZ 89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. MRZ 89 bis 22. APR 89 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10. MRZ 89 bekannt gemacht.

[Signature]
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Monfurt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03. MRZ 89 den Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB als Satzung beschlossen.

[Signature]
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Haßfurt ist der Bebauungsplan mit Bescheid vom 03. MRZ 89 gemäß § 11, Abs. 1, BauGB angezeigt worden.

[Signature]
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßfurt gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Haßfurt, 02. MAJ 1989
Landratsamt Haßfurt
i.A.
[Signature]
Meißner
Regierungsrat

② redaktionell seit 11.05.1989
③ 1x au J14
④ 2x J12
[Signature]
Stark

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan				
	Gemeinde Monfurt				
Verfahrensträger:	Gemeinde Monfurt				
Landkreis:	Haßberge				
Maßstab:	1:1000				
	'Plochweg II'				
	GT Dampfach				
Vorhabensträger:	Gemeinde Monfurt				
	Haßfurt				
Entwurfverfasser:	Baur Consult Ingenieure				
	27. JUL 89				
	<i>[Signature]</i>				
	27.12.1987				
	<i>[Signature]</i>				