

Schnitt A - A M 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bek. vom 26.10.1962 (GVBl. S. 933) i.V. mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 189).

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), der BauNutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayRS 2192-14) geändert durch Gesetz vom 16.07.1986 (GVBl. S. 214) und 06.08.1986 (GVBl. S. 195) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 - Planz V90, vom 18.12.1990 (BGBl. II 219-1-6) und den Planungshilfen für die Bauplanung.

III Planungsrechtliche Festsetzungen

10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Reihenwohnen" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

WA Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

20 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

I Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich, soweit diese Vollgeschosse in Sinne des Art. 2 Abs. 4 BauNVO sind, werden sie bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.

30 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (a) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Abstandslinienvorschriften § 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind bei den jeweiligen Bauanlagen anzuwenden.

o Offene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 2 BauNVO)

Einzelhaus/Doppelhaus

SD/WD Dachform : Satteldach / Walmdach

Finstrichung zwingend vorgegeben

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

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsfläche, Fußweg

50 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 22, 25 BauGB)

best. Baum Erhaltung

Pflanzgebiet von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Tischalme) für die Gestaltung des Straßenumfeldes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft, Pflanzgebiet gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

60 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

gepl. Ver- und Entsorgungstellung

vorh. 20 kV Freileitung wird vertiegt

70 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Garagen

80 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung

Trafostation

90 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB

Nutzungsschablone

A) Art der baulichen Nutzung

B) Zahl der Vollgeschosse

C) Grundflächenzahl GRZ

D) Geschosflächenzahl GFZ

E) Dachform

F) Bauweise

100 Hinweise

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 Flurstücksnummern

Bauparzellennummer

Grenzsteine

Höherschichtlinien (Meterlinien)

vorhandene Flurgrenzen

geplante Grundstücksgrenze

Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Baubaustritte

IV Bauordnungsrechtliche gestalterische Vorschriften

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11 Die Gebäude sind als ortstypische Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk sind zulässig. Umhüllende Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.

12 Die Dächer sind als Satteldach/Walmdach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial : einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.

13 Bei ausgebautem Dachgeschoss sind bei einer Dachneigung über 38° Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelort zum First der Dachneigung (Hauptgebäude) betragen, Dachgauben müssen mit stehenden Firstentferner ausgestattet werden.

14 Dachüberstände : traufseitig bis max. 50 cm gebäudefeitig bis max. 30 cm

15 Dachneigung : 28° - 52°

16 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

20 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

21 Traufhöhe bergseitig max. 350 m ab OK-Gelände

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

Garagen sind dem Wohnhaus sowohl in Material und Farbe als auch in der Dachform anzugleichen. Abweichungen der Dachneigungen bis zu 5° zum Hauptdach sind zulässig. Neben dem Satteldach sind auch begrünnte Dächer erlaubt. Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Freizeitanlagen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Die Garagenzufahrten sind mit offenerliegenden Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenplattchen, Platten mit Rasterfuge, wassergebundene Decken usw.).

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

4.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzenangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 4.5 zu pflanzen.

4.2 Gartenanlagen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkronig hochstammiger Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 4.5 zu pflanzen und zu unterhalten.

4.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzenangebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 4.5 zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 2-reihig mit Sträuchern und Bäumen (Heister) der Gehölzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind im Bereich des Flächenpflanzenangebotes nicht zugelassen. Ausnahmeweise können Verkehrsflächen für notwendige Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche für das Pflanzenangebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzenangebotes nicht zulässig.

4.4 Nach Ende der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der Gehölze begonnen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzenangebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

45 Gehölzliste

Table with 2 columns: a) Bäume (Acer campestre, Acer platanoides, Betula pendula, etc.) and b) Sträucher (Acer campestre, Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.).

Table with 2 columns: a) Bäume (Feldahorn, Spitzahorn, Birke, etc.) and b) Sträucher (Feldahorn, Harlekuine, Hasel, etc.).

4.6 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten. Fassadenbegrenzung: Wein, Wilder Wein, Efeu, Kletterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst. Hecken geschritten: Buche, Harlekuine, Liguster, Feldahorn.

50 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedigungen abzustimmen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein mit heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen vorzusehen. Die Holzlatenzäune dürfen einschl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden.

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterplanen. Sockelhöhe max. 0,30 m. Zaunhöhe max. 1,20 m.

60 Versiegelung

6.1 Versiegelung: Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagsart für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasterfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

70 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

80 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.

IX Nachrichtliche Übernahmen

10 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

XI Hinweise

10 Einsparung von Trinkwasser

Zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Es kann in sinnvoller Weise für die Beregnung von Gartengrundstücken genutzt werden. Der Bau von Regenwasser-sammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 27.02.1998 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.04.1998 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.1998 bis 12.06.1998 öffentlich ausgestellt.

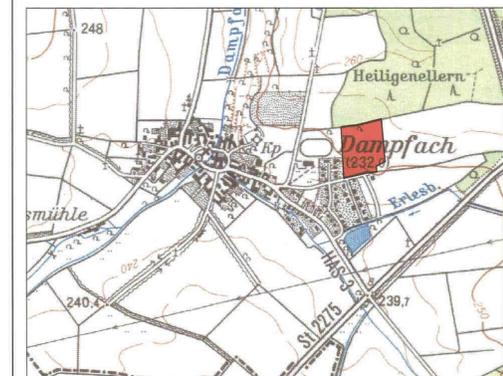
2. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.10.1998 den Bebauungsplan i.d.F. vom 06.04.1998 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluss/Beschluss des Bebauungsplanes vom 12.10.1998 wurde am 29.10.1998 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Theres, Obertheres, Hauptstr. 3 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Gemeinde Worfurt, Ortsteil Dampfach

"Plochweg III"



Übersichtslageplan M 1 : 10000

Table with project details including: Nr., Änderungen, geänd. am, Name, gepr. am, Name, Vorhaben, Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Gemeinde Worfurt, Ortsteil Dampfach, Landkreis, Haßberge, Plan-Nr., Maßstab, Baugebiet "Plochweg III", 1:1000, Vorhabensträger, Gemeinde Worfurt, Kirchstraße 3, 97539 Worfurt, Tel. 09521/8129, 7. Okt. 1998, Entwurfsverfasser, bo Baur Consult, Ralfsenstraße 3, 97437 Haßfurt, Tel. 09521/696-0, 06.04.1998, Datum, Unterschrift.