

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2132-1) geändert durch Gesetze vom 08.08.1986 (GBl. S. 214) und 15.07.1986 (GBl. S. 135) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVBl. vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833)

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes 'Schelmshecke' wird entsprechend der Bau NVO § 3 als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.  
Unter Bezug auf § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes zugelassen werden. Weiterhin wird entsprechend § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl = GRZ 0,3  
Geschossflächenzahl = GFZ 0,6  
Die Mindestgröße der Bauparzellen ist mit 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Die Dächer aller Wohn- und Nebengebäude sind als Satteldach mit mittigen First auszuführen.
- 1.2 Dachdeckungsmaterial: einheitlich Tonziegel.
- 1.3 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberfläche und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Farbgestaltung: Erdfarben sind zu bevorzugen. Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 1.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen sind Dachgauben (Dachherke) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstieg zum Giebelortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen.
- 1.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 50 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.
- 1.6 Es sind stehende Fensterformate (auch bei Dachgauben) zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbaueinflächen sind unzulässig.
- 1.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Stahl oder den unter Punkt 1.3 erwähnten Materialien herzustellen.

2.0 Höhenfestsetzungen (§9 Abs.2 BauGB)

- 2.1 Traufhöhe bergseitig maximal 3,00 m ab OK-Gelände. Erdgeschosfußboden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.
- 2.2 Dachneigung 30 - 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 am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbauweise ist bei Garagen 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 Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet.

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

- 4.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzangebot 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 Baugelände in die offene Landschaft ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan eine Windschutzhecke anzulegen. Norden: 4,00m  
Westen: 6,00m  
Süden: 6,00m  
Die Windschutzhecken sind von jedem Grundstückseigentümer auf den privaten Grundstücken anzulegen. Die Pflanzen werden von der Gemeinde bereitgestellt und gepflanzt. Die Pflegemaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.  
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 Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- 4.3 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

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

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Gelungsbereich 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)

- WR Reines Wohngebiet nach § 3 Bau NVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsbedingungen zur Erhaltung einheitlicher baulich-gestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16ff Bau NVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als E und E+D zulässig. (E = Erdgeschob, D = Dachgeschob)
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 Bau NVO

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

- Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- SD Dachform: Satteldächer  
Dachneigung: 30-45 Grad

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

- Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung.
- 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.
- Grenzbauweise ist für Garagen zulässig.
- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern.

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

- Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Verkehr und Fußgänger

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

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Pflanzangebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngrünanlagen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzangebot 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
- 107 Flurstücknummern
- 24,2 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)
- 3 Bauparzellennummer
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- ■ Stellplatz / Einfahrt
- vorhandene Flurgrenzen



Straßenführung wurde geändert. Plan stimmt nicht mit d. Wirklichkeit.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.02.88 beschlossen, für das Gebiet 'Schelmshecke' einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.88 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 BauGB für Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.02.88 bis 25.02.88 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 14.02.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.88 bis 25.02.88 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.02.88 bekannt gemacht.

Die Gemeinde Monfurt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.08.89 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dem Landratsamt Hildfurt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.02.1990 gemäß § 11, Abs. 1, BauGB angezeigt worden.

Windschutzhecken verbreitert		13.11.90 (Hej)	
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
Vorhaben: <b>Bebauungsplan Gemeinde Monfurt</b>		Projekt Nr.	Beilage
		88/	Begründung
Vorhabensträger: <b>Gemeinde Monfurt Hildberge</b>		Plan-Nr.:	1
Maßstab: <b>1:1000</b>		Tag:	Name:
		entw. 07.03.88	Stöcklein B.
		gez. 07.03.88	Silber N. / W. / H. / S.
		gepr. 07.03.88	Stöcklein B.
		geänd.	
Vorhabensträger: <b>Gemeinde Monfurt</b>		Entwurfsverfasser:	Baur Consult
23. NOV. 1990 (Datum)		07.03.88 (Datum)	Ingenieure