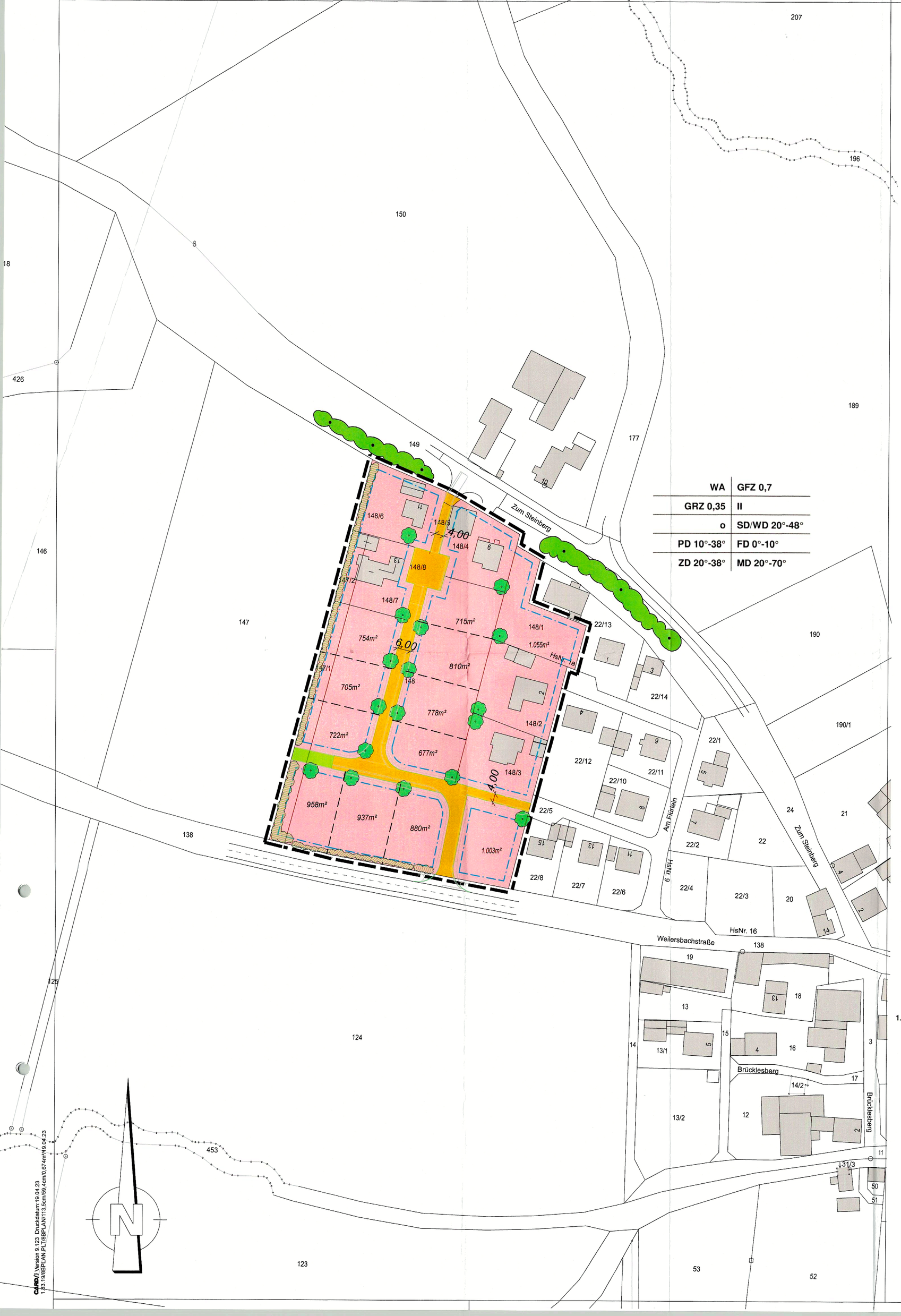


Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. 2021, S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. 2021, S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

WA

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Nutzungen gemäß Abs. 3 BauNVO.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

1.1.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,7

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

GRZ 0,35

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe/Hohenlage baulicher Anlagen

Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von drei Metern, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses, bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen, die Hohenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens mindestens 50 cm über der Hohenlage der Erschließungsstraße im Bereich des Hauptzugangs anzuordnen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

1.2.1. offene Bauweise

o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Verkehrsfläche

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Wendeanlage

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Gehölzbestand

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer, mittel- oder kleinkroniger Laubbaum ohne Standorbindung der Arten:
Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea)
Feldahorn (Acer campestre)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn (Crataegus spec.)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Jugians regia)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stadtbirne (Pyrus calleryana ‚Chanticleer')
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Ulmenarten in Sorten (Ulmus spec.)
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme
zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 10-12 cm.
Gemäß den Planeintragungen sind zur freien Landschaft hin Sträucher der Arten:
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Essig-Rose (Rosa gallica)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantan)
sowie weitere heimische Rosenarten
zu pflanzen. Mindestqualität zweimal verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

SD/WD 20°-48°
PD 10°-38° FD 0°-10°
ZD 20°-38° MD 20°-70°

Zugelassen sind Sattel- (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° (20°-48°), Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung zwischen 10° und 38° (10°-38°), Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° (0°-10°), Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38° (20°-38°) sowie Mansardächer (MD) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 70° (20°-70°).
Die Verwendung greller Farben ist nicht zulässig.
Die Verwendung von unverseqelten Zink- oder Kupferdacheindeckungen wird nicht zugelassen.
Extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht.
Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig und erwünscht.
Dachaufbauten sind zulässig. Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.

2.2. Fassaden

Die Verwendung greller Farben ist nicht zulässig.

2.3. Garagen

Garagengebäude und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen oder Carports ist ein Abstand von mindestens fünf Metern bis zu Straße einzuhalten. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
Garagen und Carports dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätten verwendet werden.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten.
Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
Türen und Tore von Einfriedungen dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.6. Befestigte Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteinen oder Schotter anzulegen. Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

2.7. Niederschlagswasser

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers wird die Anlage einer Zisterne mit einer Mindestgröße von 6 m³ verpflichtend festgesetzt. Es sind die Richtlinien für den Betrieb von privaten Regenwassernutzungsanlagen der Gemeinde Rauhenebrach zu beachten. Gegebenenfalls vorhandene Fördermöglichkeiten zur Errichtung der Zisterne sind bei der Gemeinde Rauhenebrach zu erfragen.
Das Auftreten von Hangwasser, Schichtenwasser oder drückendem Wasser kann nicht ausgeschlossen werden. Dieses ist vom Bauherren schadlos abzuführen.
Ebenso sind eventuell bestehende Drainagen oder Grundstücksentwässerung durch den Bauherrn in ihrer Funktion zu erhalten.

2.8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

Gartenflächen dürfen nicht als Schotterflächen ausgeführt werden. Der Einsatz von Kunststoffvlies im Bodenbereich ist nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/WD 20°-48°	Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung	PD 10°-38°	FD 0°-10°	Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung	ZD 20°-38°	MD 20°-70°	Dachform und Dachneigung

Flurstücksnummer 148/8

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

bestehende Gebäude

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdstragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Haßberge unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 BayDSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Straßenbau

Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rauhenebrach beschloss in seiner Sitzung vom 18. Januar 2022 die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Flürlein II" im Gemeindeteil Obersteinbach. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 28. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird im vereinbachten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Am Flürlein II" im Gemeindeteil Obersteinbach in der Fassung vom 19. September 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. November 2022 bis 9. Januar 2023 Im Rathaus der Gemeinde Rauhenebrach öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter https://www.rauhenebrach.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 7. März 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23. November 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 7. März 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der überarbeitete Entwurf der Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Am Flürlein II" im Gemeindeteil Obersteinbach in der Fassung vom 7. März 2023 wurde nach Planänderungen mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22. März bis 4. April 2023 Im Rathaus der Gemeinde Rauhenebrach erneut öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter https://www.rauhenebrach.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 2. Mai 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wiederholung der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15. März 2023 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 2. Mai 2023 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Rauhenebrach hat die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Flürlein II" im Gemeindeteil Obersteinbach in der Fassung vom 2. Mai 2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 2. Mai 2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: 25. Mai 2023
Rauhenebrach, im Mai 2023

Gemeinde Rauhenebrach
Matthias Bäuerlein
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Bekanntmachung

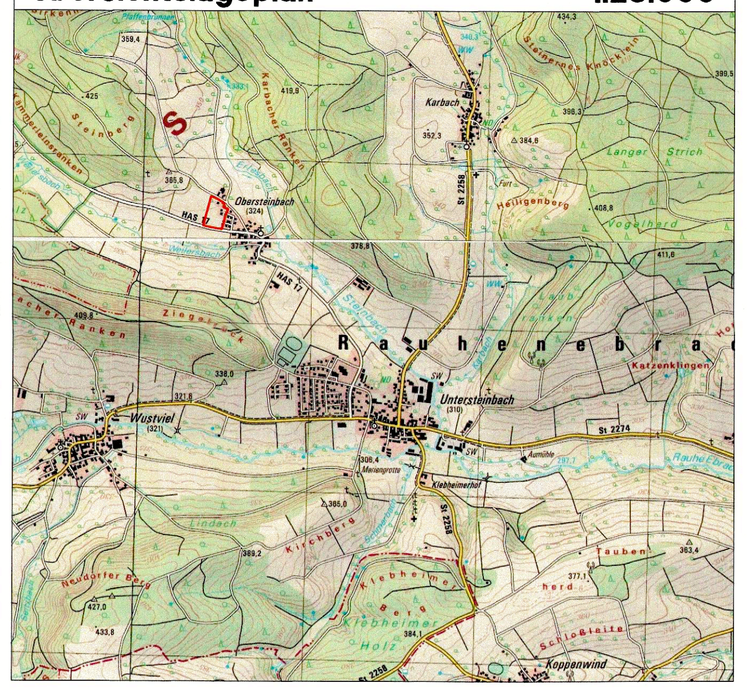
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02. Juni 2023

Rauhenebrach, den 02. Juni 2023

Gemeinde Rauhenebrach
Matthias Bäuerlein
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000


Karbach
Oberschleichach
Gleusdorf
Rauhenebrach
Untersteinbach
Weidwind
Kemmern
Sambach
Poppenwind
Eschenau
Birnfeld
Mönchstockheim
Mainsondheim
Burgwindheim
Kaltenwestheim
Kaltenhofheim
Donnersdorf
Frankenwinheim
Gerolzhofen
Sulzheim
Schwebheim
Grettstadt
Wiesentheid
Prichsenstadt
Dingolshausen
Fahrtshofen
Gaibach
Volkach
Astheim
Escherndorf
Fröhnhof
Rödelsee
Iphofen
Castell
Rüdenhausen
Markt Einersheim
Markt Bibart
Markt Taschendorf
Markt Herrnsheim
Markt Nordheim
Markt Sommerach
Markt Dettelbach
Kitzingen
Markt Kleinlangheim
Markt Mainstockheim
Markt Martinsheim
Markt Rüdenau
Markt Röttingen
Markt Bütthard
Markt Gaurachsen
Markt Giebelstadt
Markt Ingolstadt
Markt Ingolstadt
Markt Ingol