

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite" 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 Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
- 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 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, 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, Rosengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsreste, 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, Dachkerker, 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.
- 6.3 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 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 wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m bemessen.
- 7.2 Dachneigung:
- |                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sattel- oder Walmdächer | 20° – 48° |
| Pultdächer              | 10° – 38° |
| Flachdächer             | 0° – 10°  |
| Zeldächer               | 20° – 38° |
| Mansarddächer           | 20° – 70° |
- 8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung**
- 8.1 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 kleine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rosengittersteine, Schotterterrassen auszurichten.
- 8.2 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.

- 8.3 Pflanzliste**
- Liste standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten
- Baumarten II. Ordnung:
- Feldahorn
  - Hainbuche
  - Acer campestris
  - Carpinus betulus
  - Pyrus communis
  - Sorbus aucuparia
  - Betula pendula
  - Prunus avium
- Straucharten:
- Corylus avellana
  - Crataegus monogyna
  - Crataegus oxyacantha
  - Ligustrum vulgare
  - Lonicera xylosteum
  - Rosa canina
  - Salix caprea
  - Sambucus nigra
  - Prunus spinosa
  - Hasel
  - eingriffeliger Weißdorn
  - zweigriffeliger Weißdorn
  - Gemeiner Liguster
  - Rote Heckenkirsche
  - Hundstrose
  - Salweide
  - Schwarzer Holunder
  - Schlehe
- Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumarten entsprechend nachfolgender Auswahlhilfe zulässig.
- Obstsortenliste:
- Äpfel: Berner Rosenapfel, Bienenheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbschäppler, Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluken, Goldparmäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eiserapfel, Schaftnase, Trierer Weinalpfel, Wiltshire, Winterhambur
  - Birnen: Gute Graue, Katzenkopf, Mollbusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
  - Kirschen: Prunus (große schwarze Knorpelkirsche), Prunus avium Lapins (Süßkirsche), Büttner's rote Knorpelkirsche
- Sonstige Obstsorten:
- Fränkische Hauszwetschge
  - Sorbus domestica
  - Speierling
- 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 DIN 1986-100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsatzung.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser kann über den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das DWA-Merkblatt M 153 ist zu beachten.
- Die Regenrückhaltung ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.
- 9.4 Landwirtschaft
- Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung
- Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,16 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,013 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.
- 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. 0,80 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 AöBGB 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 tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäuseite aufzustellen.
- 9.8 Artenschutz
- Das Abschneiden von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

# ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

**Nutzungsschablone**

|   |   |   |
|---|---|---|
| A | B | E |
| C | D |   |

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)**

offene Bauweise

$\triangle$  nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze – Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

**4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

----- Bestehende unterirdische Leitungen

**RW / SW / MW** Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal / Mischwasserkanal

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

----- Straßenbegrenzungslinie

**6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Private Grünflächen

Privates Pflanzgebot, Bäume II. Ordnung ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung gemäß der Pflanzliste unter Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung

Privates Pflanzgebot, Straucharten ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung gemäß der Pflanzliste unter Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung

**7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung

Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,16 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,013 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

**8. Sonstige Planzeichen**

**8.1 Festsetzungen**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit 3. Änderung des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Mühlleite" (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

----- Geplante Grundstücksgrenze

**8.2 Hinweise**

bestehende Neben- und Hauptgebäude

142/8 bestehende Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenzen

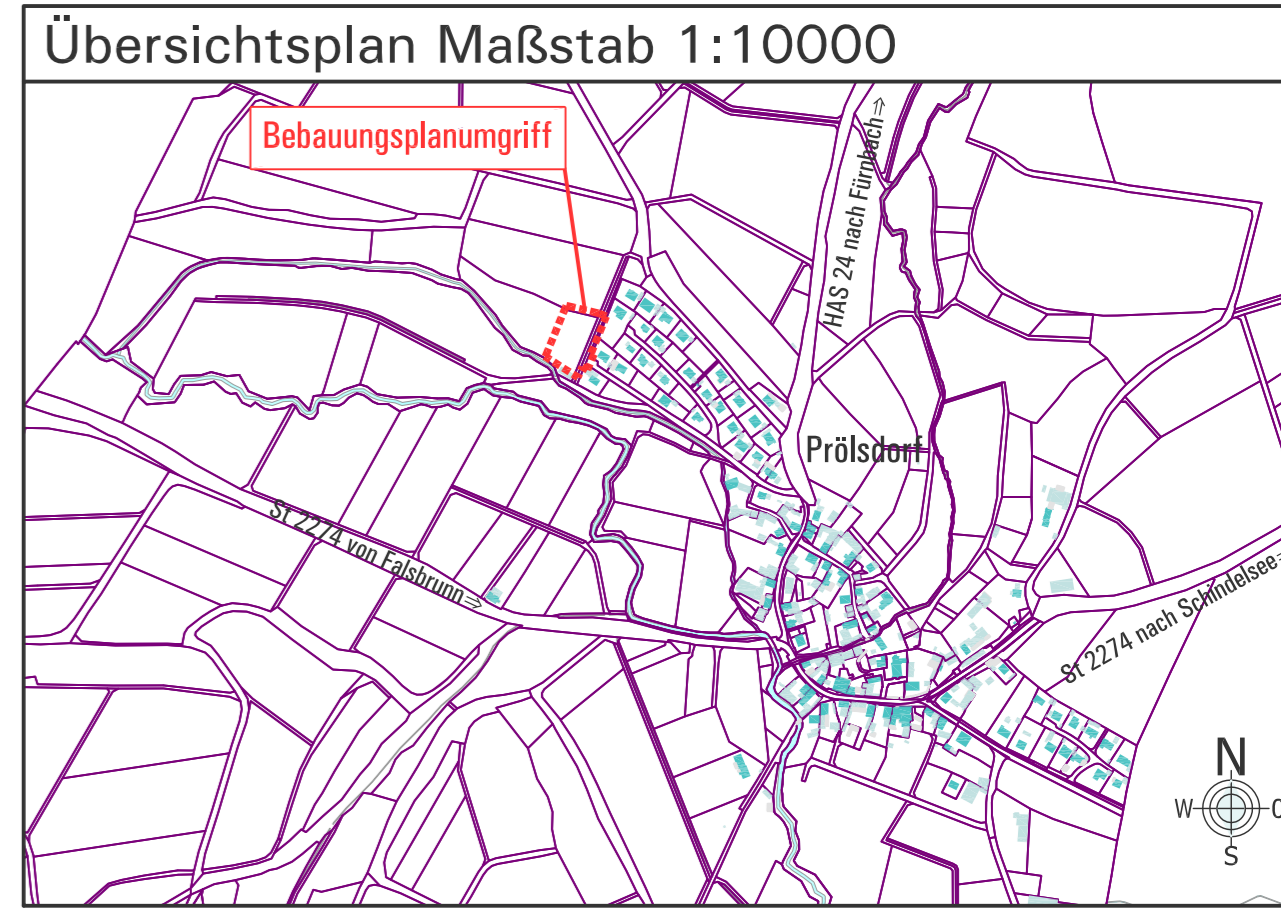
01 Bauparzellenummer

→ Gewässer mit Fließrichtung

----- Grenze des Geltungsbereichs des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Mühlleite"

----- Höhenschichtlinien alle 1,0 m

best. Nadel- bzw. Laubbaum



| Nr.  | Änderungsvermerk       | GEÄ.  | Name  | GEPR.         | Name    |
|--|------------------------|---|-------|---------------|---------|
| PROJEKT NR.  | PLANUNGSSTAND          | PLAN NR.  |       | ANLAGE        |         |
| 0534   | Fassung vom 03.12.2018 | 1   |       | Begründung    |         |
| MASSSTAB:  | Bebauungsplan          |   | NAME  | DATUM         |         |
| 1: 1000  |                        |   | ENTW. | Derra         | Nov. 18 |
| 1: 10000   |                        |   | GEZ.  | Pfaff         | Nov. 18 |
|  |                        |   | GEPR. | Stubenrauch   | Nov. 18 |
| VORHABEN:  |                        | Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königberg                              |       | ise           |         |
| Gemeinde Rauhebrach Baugebiet "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite" |                        | Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de                        |       | Erika Hubmann |         |
| LANDKREIS: Haßberge  |                        | VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Rauhebrach Hauptstraße 1, Untersteinbach 96181 Rauhebrach |       |               |         |
| 03.12.2018 DATUM   |                        | 03.12.2018 DATUM  |       |               |         |
|  |                        | UNTERSCHRIFT  |       |               |         |

# Gemeinde Rauhebrach Gemeindeteil Prölsdorf

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite"

Der Gemeinderat Rauhebrach hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Die Gemeinde Rauhebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Rauhebrach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Rauhebrach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rauhebrach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister

