



Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Mögliche Modellstellung der Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden. Finstrichung nicht zwingend vorgegeben.
- 345 Flurstücknummern
- Bauparzellennummer
- Grenzsteine
- Höhengichtlinien (Meterlinien)
- vorhandene Flugrouten
- geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 BayBO)

- 11 Die Gebäude sind als ortstypische Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk sind zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.
- 12 Die Dächer sind als geneigtes Dach auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.
- 13 Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Gebäudengang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben müssen mit stehenden Fensterformaten ausgeführt werden.
- 14 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm gebietsseitig bis max. 20 cm
- 15 Dachneigung: 28° - 48°
- 16 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

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

- 21 Garagen sind dem Wohnhaus sowohl in Material und Farbe als auch in der Dachform anzugleichen. Neben dem Satteldach sind auch begrünnte Dächer erlaubt.
- 22 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Grenzgaragen, 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 offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.).

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

- 31 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
- 32 Gartenanlagen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkröniger Laubbaum zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.
- 33 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mind. 2-reihig zu erfolgen.
- 34 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 35 Ausnahmsweise können Verkehrsflächen für notwendige Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche für das Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

40 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
- Material:
Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauer oder geputzte Mauerscheiben
Höhe: max. 1,30m bei Holzlatenzäun
max. 1,00m bei Mauern
- Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.
Sockelhöhe max. 0,30 m
Zaunhöhe max. 1,20 m

50 Versiegelung

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

60 Mülltonnen

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

70 Geländegestaltung

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf, der natürliche Geländevertiefung nicht wesentlich verändert werden.

Nachrichtliche Übernahmen

10 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

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 Gartenflächen genutzt werden. Der Bau von Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2000 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 31.07.00 bis 14.08.00 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.10.00 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.00 bis 10.11.00 öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

- 2 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.12.00 den Bebauungsplan i.d.F. vom 01.12.00 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

- 3 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluss/Beschluss des Bebauungsplanes vom 01.12.2000 wurde am 26.04.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Rauenebrach, Hauptstr. 1 in Untersteinbach 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 § 25 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Rauenebrach, Ortsteil Försbach für das Gebiet "Försbach I".

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2741, berichtigt BGBl. 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 1.12.2000 als Satzung beschlossen.

Zeichnerische Festsetzungen

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

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 Geschößflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

E+D Erdgeschoss, Dachgeschoss

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

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

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

Einzelhaus

Finstrichung zwingend

SD 28-48* Satteldach Dachneigung

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Fußweg
- Private Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- bestehende Einzelbäume
- öffentliche Grünflächen

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- gepl. Ver- und Entsorgungsleitung

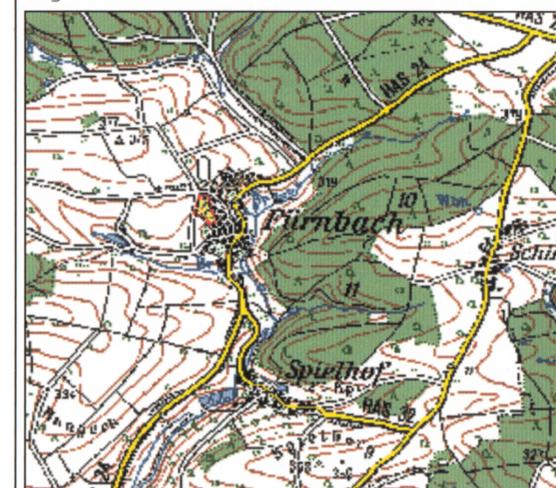
7.0 Nutzungsschablone

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

8.0 Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB

Bebauungsplan Gemeinde Rauenebrach Baugbiet Försbach II



Übersichtslageplan

2.	Einarbeitung Stellungnahme Landratsamt Häßberge vom 10.11.2000	01.12.00 Frank	01.12.00 Roschlau
1.	Einarbeitung 108 Gemeinderatssitzung vom 19.09.2000	06.10.00 Frank	06.10.00 Roschlau
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Rauenebrach Baugbiet Försbach II	Proj. Nr. 002539	Anlage
Landkreis:	Häßberge	ENTWURF	
Maßstab:	Baugbiet Försbach II	Plan - Nr.	
1 : 1000		Tag	Name
		entw. Juli 00	Stüdein
		gez. Juli 00	Frank
		gepr. Juli 00	Stüdein
		geänd.	

Vorhabensträger:
Gemeinde Rauenebrach
Hauptstraße 1
96181 Untersteinbach
Tel. 09554/571
10.1.12.2009
(Datum, Unterschrift) 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Baur Consult
Raffleisenstraße 3
97457 Häßfurt
Tel. 09521/696-0
25.07.2000
(Datum, Unterschrift)