

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE RAUHENEBRACH FÜR DAS GEBIET "BÄCKENÄCKER" IM ORTSTEIL GEUSFELD, 1. ÄNDERUNG.

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

II VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 1,05 ha.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Bäckenäcker" wird entsprechend der BauNVO § 5 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen (Erdgeschoß + Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt.

4.0 BAUWEISE

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Wohngebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetondecken, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

Die Fenster sind als stehende Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen.

Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondecksteine.

Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

Dachüberstände: traufseitig bis max. 30 cm giebelseitig bis max. 20 cm

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 0,30 m über natürlichem Gelände.

6.2 Dachneigung: 30° - 48° im Dorfgebiet

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

7.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auf dem Grundstück den Garagen-einfahrten vorzuzugeln. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet.

8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer 8.6 zu pflanzen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Im Übergangsbereich vom Baugebiet zur offenen Landschaft ist eine Windschutzhecke anzulegen.

Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind wo möglich zu erhalten.

Gehölzliste für Pflanzgebote

- a) Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Juglans regia, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Obstbäume in Sorten
b) Sträucher: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus padus, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Hainbuche, Walnuß, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde

8.7 EMPFOHLENE PFLANZEN ZUR AUSWAHL AN HAUS UND GARTEN

Fassadenbegrünung: Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:

Schneeball i. Sorten, Spierstrauch i.S., Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel i.S., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder

Sowie sämtliche unter Punkt 8.6 aufgeführten Arten und Bäume.

9.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Material:

Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerschelben.

Höhe: max. 1,30 m bei Holzstaketenzaun, max. 1,00 m bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

Sockel: max. 0,15 m

Zaunhöhe: max. 1,30 m

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

11.0 BODENFUNDE

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

III ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NUTZUNGSCHABLONE

Table with columns A-F and rows 1-4 defining symbols for building type, floor count, ground floor count, roof type, and construction method.

2.0 ABGRENZUNG NACH § 9 Abs. 7 BauGB

■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 Bau NVO)

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D, (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß), Ausbau der Untergeschosse ist zulässig, wenn dadurch nicht ein weiteres Vollgeschöb entsteht.

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO

0,8 Geschößflächenzahl GFZ § 20 Bau NVO

5.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

○ offene Bauweise

6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

■ Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirsttrichtung.

--- Geplante Grundstücksgrenzen

7.0 STELLPLATZ UND GARAGENFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

■ Garagen freistehend; in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper.

▲▲ In der Garageneinfahrt vorgelagerter Stellplatz.

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

■ Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)

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

■ Private Grünflächen

■ Öffentliche Grünflächen

○ Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft.

○ Erhaltung von Einzelbäumen

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

10.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

■ vorhandene Wohn- und Nebengebäude

○ Flurstücksnummern

○ Grenzsteine

■ Bauparzellenummer

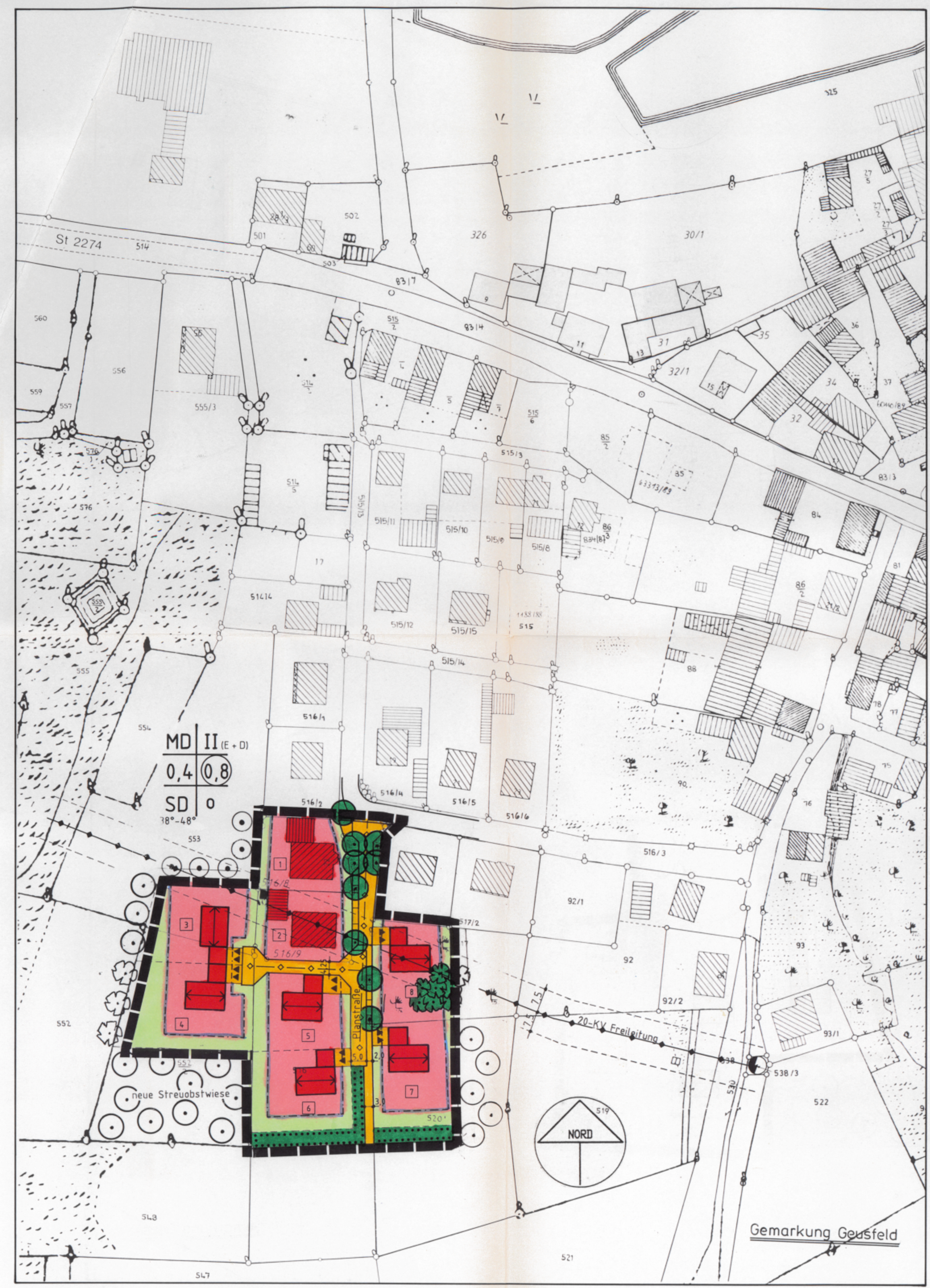
--- Freileitung mit Schutzstreifen

--- vorhandene Flurgrenzen

SD Satteldach

○ Ver- und Entsorgungsleitungen

○ Trafostation



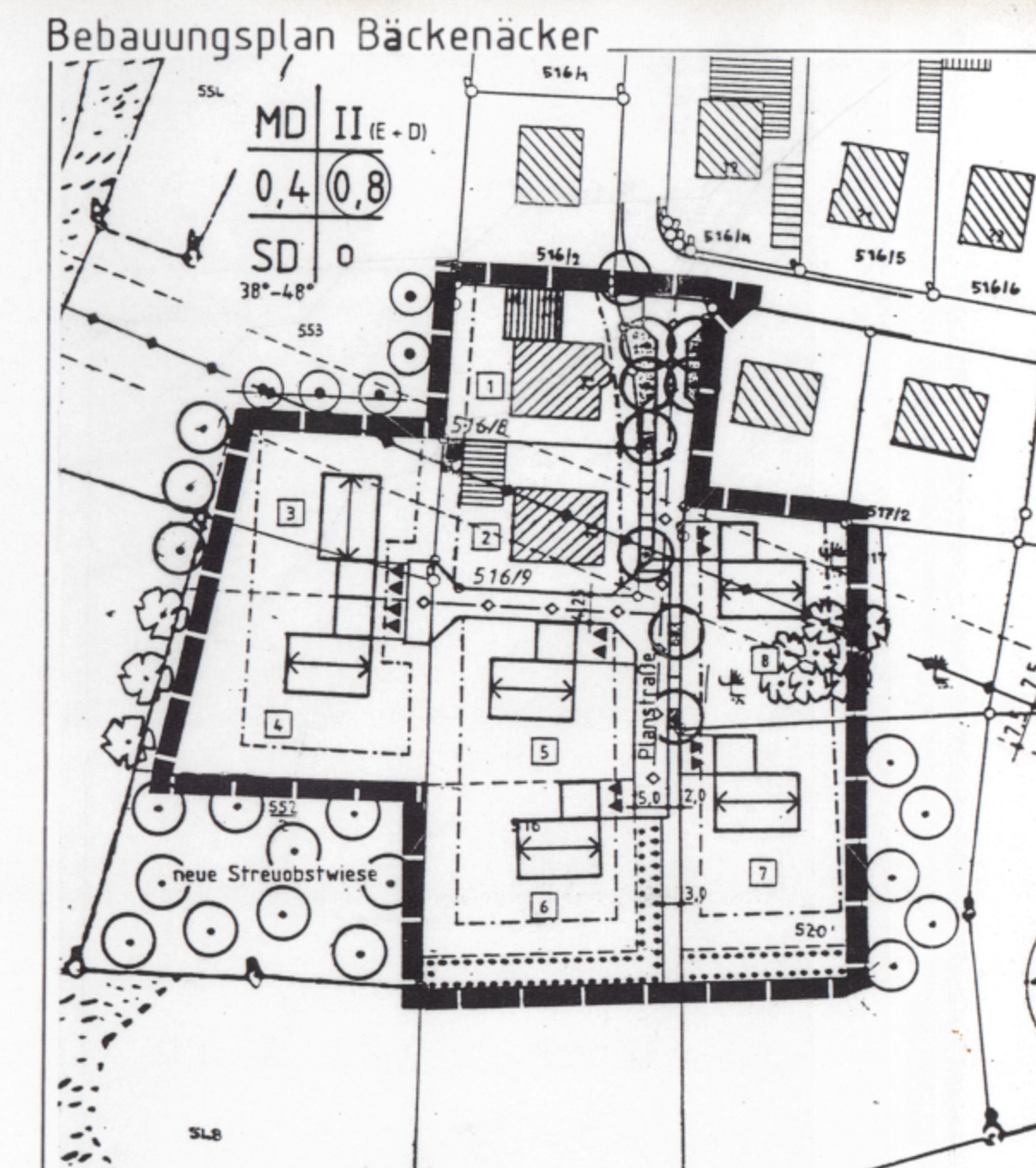
VERFAHRSVERMERKE:

- 1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.1990... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- 1. Bürgermeister: Ebert

- 3. Anzeigeverfahren

- 4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 3. Jan. 1992 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



Administrative table with columns for changes, date, and signatures. Includes entries for 'Bauparzellenanzahl verringert' and 'Bebauungsplan mit Grünordnungsplan'.