

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Rauheenebrach, Ortsteil Geusfeld für das Gebiet "Gewerbegebiet Geusfeld".

**Präambel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Bauutzungsverordnung 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 (IGVBl. 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 2. 12. 2000 als Sitzung beschlossen.

**Zeichnerische Festsetzungen**

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

GE Gewerbegebiet (GE) nach § 9 BauNVO

**20 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

16 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

I Anzahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

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

FD Dachform : Flachdach

SD Dachform : Satteldach

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

öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

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

Bestehende Entsorgungsleitung

bestehende 20 KV Freileitung mit Schutzstreifen

**7.0 Nutzungsschablone**

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

**8.0 Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB

**Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen**

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Flurstücksnummern

Bauparzellennummer

Grenzsteine

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

vorhandene Flurgrenzen

**Textliche Festsetzungen**

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

11 Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dacheindeckung usw. sind nicht zulässig.

**2.0 Grünflächen (Art. 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

2.1 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet sind durchgehend auf die gesamte Länge einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mind. 2-reihig zu erfolgen.

2.2 Ausnahmsweise können Verkehrsflächen für notwendige Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche für das Pflanzgebiet die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgebietes nicht zulässig.

2.3 Die Grundstücksgestaltung des jeweiligen Bauwerkes ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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

**25 Gehölzliste**

a) Bäume

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Betula pendula</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Fraxinus excelsior</li> <li>Juglans regia</li> <li>Pinus sylvestris</li> <li>Populus tremula</li> <li>Prunus avium ssp. avium</li> <li>Quercus petraea</li> <li>Quercus robur</li> <li>Sorbus aucuparia</li> <li>Sorbus domestica</li> <li>Sorbus tormalis</li> <li>Obstbäume in Sorten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Birke</li> <li>Hainbuche</li> <li>Esche</li> <li>Walnuß</li> <li>Föhre, gem. Kiefer</li> <li>Zitlerpappel</li> <li>Wildkirsche</li> <li>Traubeneiche</li> <li>Stieleiche</li> <li>Eberesche</li> <li>Speierling</li> <li>Eisbäre</li> </ul> |
|---|--|

b) Sträucher

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer campestre</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Cornus sanguinea</li> <li>Corylus avellana</li> <li>Crataegus monogyna</li> <li>Juniperus Communis</li> <li>Lonicera xylosteum</li> <li>Prunus spinosa</li> <li>Rhamnus frangula</li> <li>Rosa canina</li> <li>Sambucus nigra</li> <li>Salix caprea</li> <li>Sarothamnus Scoparius</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Feldahorn</li> <li>Hainbuche</li> <li>Hartliegel</li> <li>Hisel</li> <li>Weißdorn</li> <li>gem. Wacholder</li> <li>Heckenkirsche</li> <li>Schlehe</li> <li>Faulbaum</li> <li>Hundsrose</li> <li>Holunder</li> <li>Salweide</li> <li>Besengstern</li> </ul> |
|--|---|

2.6 Je angefangene 300m<sup>2</sup> versiegelte oder überbaute Fläche ist mind. 1 Baum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

**2.7 Negativliste**

Folgende Gehölze dürfen in privaten Grün nicht gepflanzt werden

- Nadelgehölze
- nimmergrüne Gehölze
- buntlaubige, fremdländische Ziergehölze

**3.0 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländevertief anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Material: Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauer oder geputzte Mauerarbeiten  
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

**4.0 Versiegelung**

4.1 Versiegelung  
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
Die Belagswahl 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.

**5.0 Mülltonnen**

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

**6.0 Geländegestaltung**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf, der natürliche Geländevertief 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.

**2.0 20 KV Freileitung**

Maßnahmen in der Nähe dieser Anlagen müssen deshalb auf in VDE 0210 festgelegten Sicherheitsauflagen abgestimmt werden.

Im Einzelnen heißt dies, dass im Bereich der 20-kV Freileitung keine späteren Bebauungen innerhalb des Schutzstreifens von je 7,5m beiderseits der Leitungsachse bis max. 3,0m an die unter Spannung stehenden Leiterseile heranreichen dürfen. Grünpflanzungen dürfen im ausgewachsenen Zustand ebenfalls nur bis max 2,5m an diese Seite heranreichen.

**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 öffentlich 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 ausgestellt.

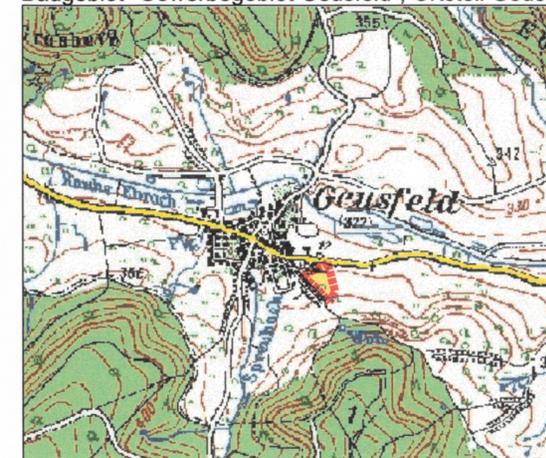
1. Ebert  
1. Bürgermeister

1. Ebert  
1. Bürgermeister

3 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluss/Beschluss des Bebauungsplanes vom 12.12.2000 wurde am 26.04.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Rauheenebrach, 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. Ebert  
1. Bürgermeister

**Bebauungsplan Gemeinde Rauheenebrach, Baugebiet "Gewerbegebiet Geusfeld", Ortsteil Geusfeld**



**Übersichtslageplan**

1 Einarbeitung TOB Gemeinderatsitzung vom 19.09.2000	01.12.00 Frank	01.12.00 Roschlau
Nr. Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
Vorhaben: Bebauungsplan Gemeinde Rauheenebrach Baugebiet "Gewerbegebiet Geusfeld" Ortsteil Geusfeld	Proj. Nr. 002604	Anlage
Landkreis: Haßberge	ENTWURF	
Maßstab: Baugebiet "Gewerbegebiet Geusfeld" 1:1000	Plan - Nr.	
	Tag	Name
	entw. Juni 2000	Roschlau
	gez. Juni 2000	Frank
	gepr. Juni 2000	Roschlau
	geänd.	

Vorhabenträger:  
Gemeinde Rauheenebrach  
Hauptstraße 1  
96181 Untersteinbach  
Tel. 09554/9221-0  
10.12.2000  
(Datum, Unterschrift) 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:  
bo Bau Consult  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
Tel. 09521/696-0  
25.07.2000  
(Datum, Unterschrift)