

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Vorbemerkungen

Im Bebauungsplan "Hofäcker II", genehmigt durch Bescheid vom 04.10.1979, rechtskräftig seit 25.10.1979, sowie in der seit 26.01.1983 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" sind Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen.
Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Hofäcker II" geändert bzw. ergänzt.
Die textlichen sowie planlichen Festsetzungen und Hinweise des seit 25.10.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans "Hofäcker II" sowie in der seit 26.01.1983 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" treten somit außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" wird festgesetzt:
MD-Gebiet Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 ff. BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 0,6
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO II

3. Bauweise, Baugrenzen (§22 f. BauNVO)

- 3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
- 3.2 Die Hauptfächrichtung ist frei wählbar.
- 3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.4 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Die Gebäudefassaden sind als Putz-, Holz- oder Glasfassade zulässig. Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- 4.2 Die Dachform ist frei wählbar. Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- 4.3 Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.

5. Höhenfestsetzungen

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, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen.
Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,0 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

6. Einfriedungen der Baugrundstücke

- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, offene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue, oder grüne Farbtöne). Maschendrahtzäune als Einfriedung zum Straßenraum sind mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen.
- 6.3 Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,10 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante aufweisen. Mauersockel unter Zäunen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen ab Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante, zulässig. Die Gesamthöhe von Mauersockel und Zaun darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
- 6.4 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 7.1 Je angefangene 400 m² eines Baugrundstücks ist mindestens ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbau (Baum II. oder III. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste A ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Pflanzenvorschlagsliste A (Baumpflanzungen für Privatgrundstücke):
Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 2 x v. (STU 10 – 12)
Rotblühende Kastanie Aesculus x carnea
Feld-Ahorn Acer campestre
Felsenbirne Amelanchier lamarckii
Pflaumendorn, Apfeldorn, Roldorn Crataegus spec.
Hainbuche Carpinus betulus
Walnuss Juglans regia
Amberbaum Liquidambar styraciflua
Vogelkirsche Prunus avium
Stadtbirne Pyrus calleryana "Chanticleer"
Elsbeere Sorbus torminalis
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“) Ulmus spec.
sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstämme
- 7.2 Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im Einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.
- 7.3 Artenschutz
Erforderliche Gehölzrutzungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
Sofort die Baumaßnahme in der Vogelbrutzeit begonnen werden soll, so ist das Baufeld durch eine entsprechende Bewirtschaftung (Umbruch, regelmäßiges Mulchen oder Mahd) in der Zeit von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.
- 7.4 Bodenschutz und Bodenarbeiten
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
- 7.5 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 keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rassen-/Splittfüge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrassen auszurichten.

8.0 Hinweise

- 8.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
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 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 8.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
- 8.3 Abwasserbeseitigung
Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Mischsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.
Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen.
Die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist.
Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung durch Einhaltung der Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung NWFreiv nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.
Die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung der Versickerung ist mit vorzulegen.
- 8.4 Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- 8.5 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 Verkehrsflächen 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 Stütze für die Randbefestigungen, Frostschuttschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 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.
- 8.6 Nachbarrecht
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ff. AGBB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichttraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- 8.7 Luft-/ Erdwärmepumpen
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen 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 Gebäudesite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LFU Bayern vom September 2018 verwiesen.

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen

Nutzungsschablone	
A	Art der baulichen Nutzung
B	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschossflächenzahl GFZ
E	Bauweise

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

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

z. B. **II** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
z. B. **0,3** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. **0,6** Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

O offene Bauweise
E Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze

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

7,0 öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangabe

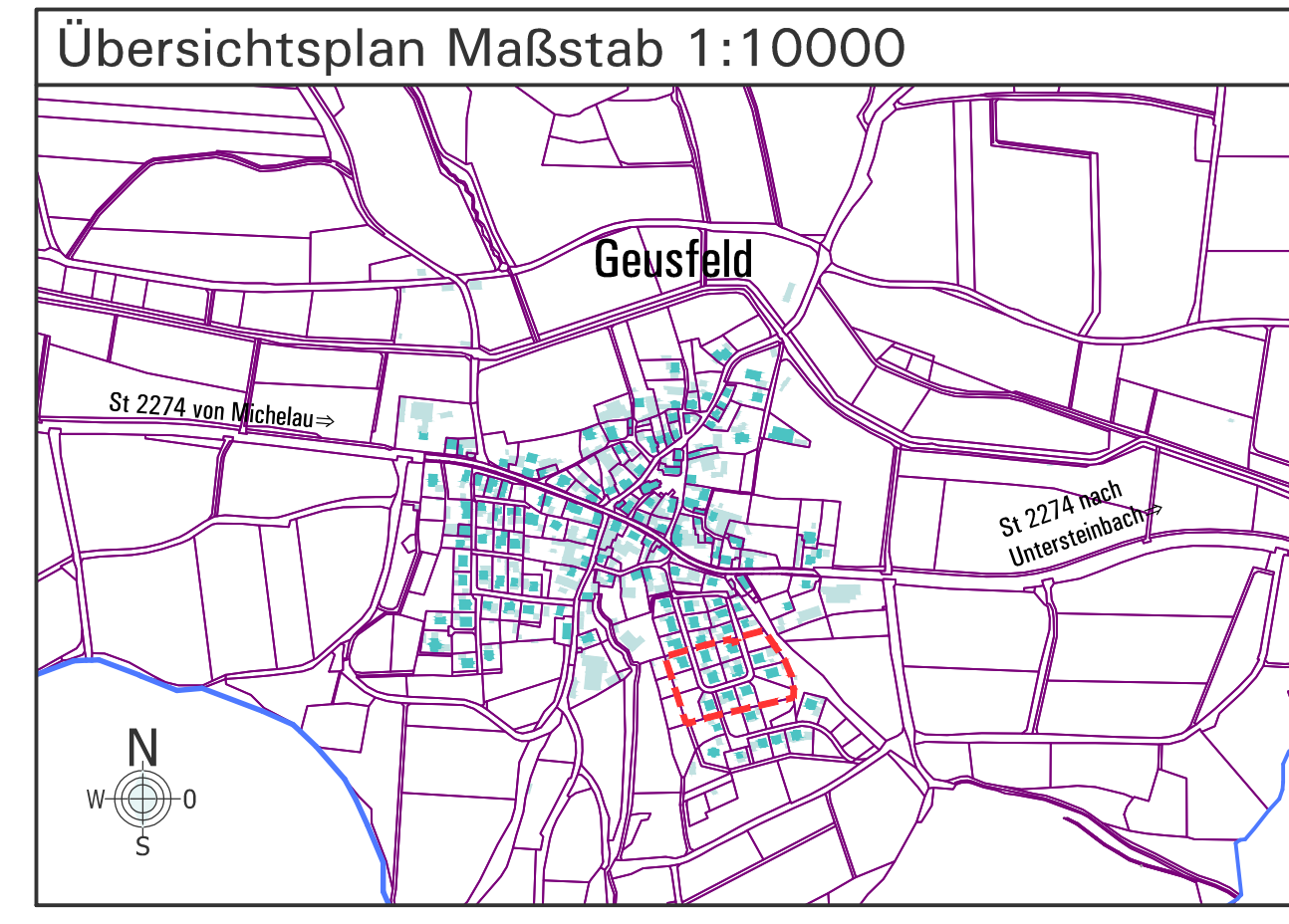
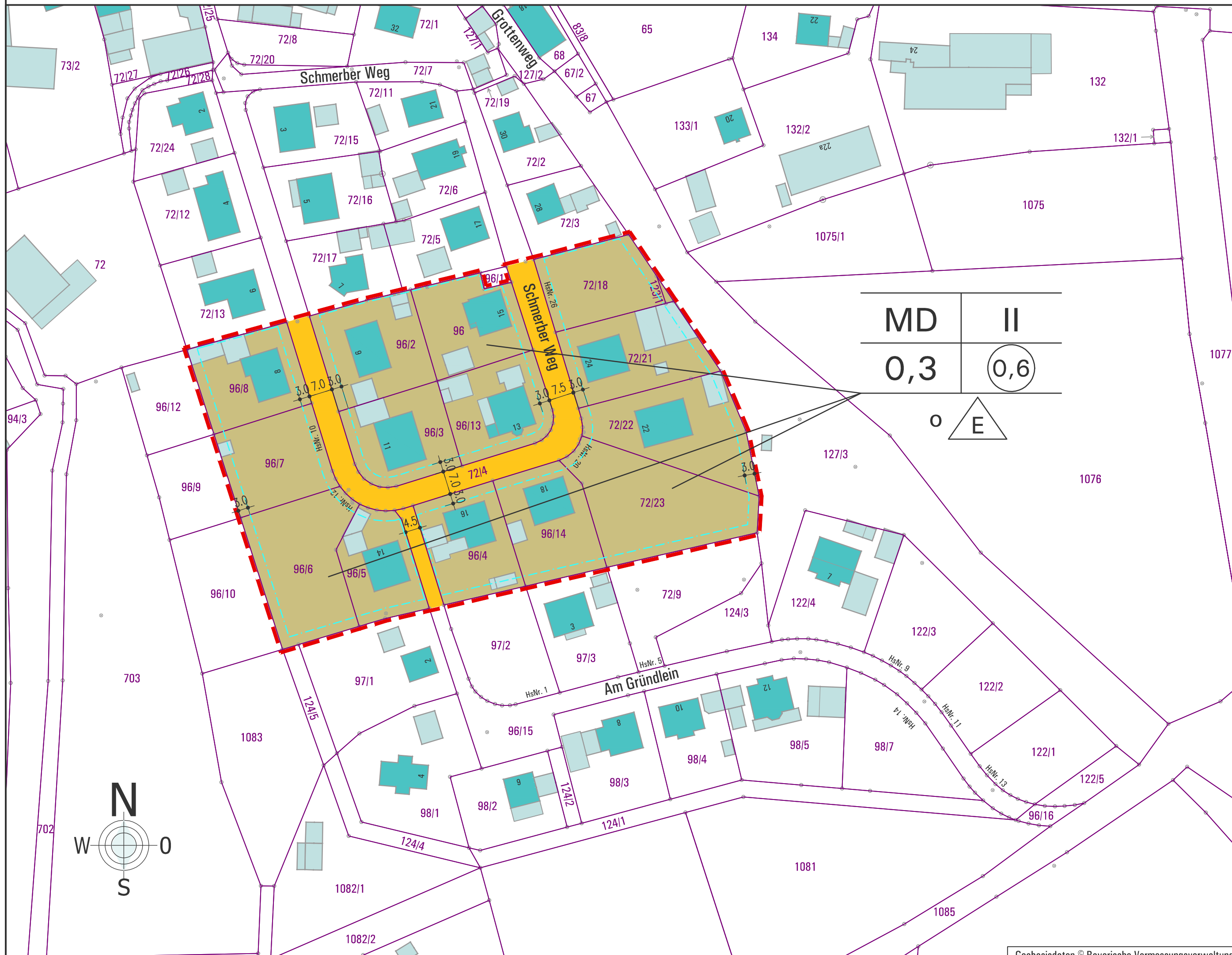
5. Sonstige Planzeichen

5.1 Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.2 Hinweise

bestehende Neben- und Hauptgebäude
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen



PROJEKT NR. 0734	PLANUNGSSTAND Fassung vom 11.10.2022	PLAN NR. 1	ANLAGE Begründung
MASSTAB: 1:1000	Bebauungsplan		NAME Derra DATUM Juni 22
VORHABEN: Gemeinde Rahenebrach Gemeindeteil Geusfeld 2. Änderung des Bebauungsplan "Hofäcker II"		INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH Schloßberg 3, 97486 Königsberg Tel.: 09525 / 98293-0 info@ise-ing.de www.ise-ing.de	
LANDKREIS: Haßberge	VORHABENTRÄGER: Gemeinde Rahenebrach Untersteinbach, Hauptstraße 1 96181 Rahenebrach		11.10.2022 02.08.2022 DATUM Jan-Michael Herr, B. Ing., Baugrunderwässerung
02.08.2022/11.10.2022 DATUM		UNTERSCHRIFT Bürgermeister	

Gemeinde Rahenebrach Gemeindeteil Geusfeld Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" in der Fassung vom 11.10.2022

Die Gemeinde Rahenebrach hat in der Sitzung vom 31.05.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Hofäcker II" gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.
Der Gemeinde Rahenebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2022 als Sitzung beschlossen.

Rahenebrach, den 13. Okt. 2022
Bürgermeister
Ausgefertigt
Rahenebrach, den 13. Okt. 2022
Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 21.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Rahenebrach, den 21. Okt. 2022
Bürgermeister