Geländeschnitt .... M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern mit dem § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches.

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Art. 98 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayRS 2132-1) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 - Pflanz. V90 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.
Im Bereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung angeordnet.

III Verbindliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.0 Allgemein (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von 1.45 ha.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf eine Fläche von 700 m² festgelegt.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Berg" in Koppenwind wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 5 Abs.2 Nr.8 und 9 BauNVO.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl = GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ 0,8

Anzahl der Vollgeschosse: II als E+D

Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebaut werden.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.

Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 98 BayBO)

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Kleinere Teilflächen können mit Holz oder Naturstein verkleidet werden.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Natursteinverkleidung der Gebäude (z.B. einheimische Natursteinverkleidung aus Werksteinen).

4.2 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.

4.3 Dachdeckungsmaterial : einheitlich naturrote Ziegel oder gleichfarbige Betondachsteine

4.4 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2.00 m.
Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

4.5 Dachüberstände traufseitig bis max. 50 cm, giebelseitig bis max. 30 cm.

4.6 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Metall, Sichtbeton oder Holz herzustellen

4.8 Bei zusammengebauten Grenzgaragen und Nebengebäuden sowie abschnittsweise errichteten Gebäuden ist grundsätzlich auf die Gestaltung des zuerst errichteten Gebäudes Rücksicht zu nehmen.

4.9 Die Dachneigung wird für Wohngebäude und Nebengebäude gleichermaßen auf 38 bis 48 Grad festgesetzt.

4.10 Für die Dachgauben wird die max. Höhe auf 1,25 m festgelegt. Die Höhe des Kniestockes wird auf max. 0,50 m festgesetzt.

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

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagengebäude müssen von der Dachform her mit der Form des Satteldaches des Hauptgebäudes übereinstimmen.
Dachneigung : 38 - 48 Grad, Abweichungen in der Dachneigung bis 5 Grad zum Hauptdach sind zulässig.
Grenzgaragen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden.
Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern.
Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Betonstein, Natursteinpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge usw.) ausgeführt werden.

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

6.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 6.5 und 6.6 zu pflanzen. Grundsätzlich sind nur heimische Pflanzen zu wählen.

6.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

6.3 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der Gehölze begonnen werden.
Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 6.5 zu pflanzen. Je angefangene 200 m² zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen.

6.4 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

6.5 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pentula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

6.6 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

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

Hecken geschnitten :
Buche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Bodendeckende Gehölze:
Bodendeck. Rosen, Spierstrauch , Fingerkraut, Zierquitte

8.0 Einfriedungen (§ 98 BayBO)

Einfriedungen an Straßen und Wegen dürfen eine Höhe von 1.10m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten, Gartentürchen und Einfahrtstore dürfen nicht in den Straßenraum, wozu auch der Gehweg zählt, aufschlagen.
Maschendrahtzäune straßenseitig sind untersagt.
Der Stauraum vor den Garagen zur Straßenseite darf nicht durch Einfriedungen abgeschlossen werden.
Engmaschige Zäune und Betonsockel dürfen nicht errichtet werden.
Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauer auszuführen.

9.0 Mülltonnen (§ 98 BayBO)

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

10.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB; § 18 BauNVO)

Traufhöhe bergseitig max. 3.00 m ab OK natürliches Gelände.

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

11.1 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers sowie Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.
Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

11.2 Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Zäune, Werbeanlagen und Materiallager dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

12.0 Geländegestaltung (§ 98 BayBO)

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.00 m sind unzulässig.

13.0 Bodenfunde (§ 9 Abs.6 BauGB)

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

14.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser (§ 98 BayBO)

14.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

14.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

14.3 Einsparung von Trinkwasser
Zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser soll anfallendes Niederschlagswasser gesammelt werden. Es kann in sinnvoller Weise für die Nutzung in einem zweiten häuslichen Wasserkreislauf (Toilettenspülung usw.) bzw. 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.

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

15.0 Freihaltetrasse (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Im Bereich der 20kV-Freileitung ist eine Trasse von 8,0 m beiderseits der Leitungsachse nur bedingt bebaubar. Die Vorschriften entsprechend DIN/VDE 0210/12.85 sind einzuhalten.
Bauanträge sind der Energieversorgung Oberfranken AG (EVO), Bamberg, zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
G	H	D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise
		G) Dachneigung
		H) Traufhöhe

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs.7 BauGB

Geltungsbereich entsprechend § 9 Abs.7 BauBG

Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend §4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 ff BauNVO)

II (E+D) — Zahl der Vollgeschosse als II (E + D) (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß)

0.4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

(0.8) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

5.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

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

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

SD — Dachform : Satteldach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Firstrichtung zwingend vorgegeben.

Baufeld WA

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben

Öffentliche Fußwege

Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche

Garagenzufahrten

Sichtdreiecke

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

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Umgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen mit Bindung für Bepflanzung, dauerhafte Unterhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern.

10.0 Hinweise

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 — Flurstücksnummern

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Grenzsteine

275 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)

34 — Bauparzellennummern

-◇-◇-◇- gepl. Ver- und Entsorgungsleitung

-◆-◆-◆- best. Ver- und Entsorgungsleitung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom . . 09.03.93 . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Berg" in Koppenwind beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am . 31.05.1996 . . . ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom . 21.07.95 . . . . . . wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . 06.11.95. . . bis . 08.12.95 . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . 27.10.95 . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

. . . Rauhenebrach . . . . , 10.06.1996 . . . .

. . . .
1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom . . . . 30.07.1996 . . den Bebauungsplan i.d.F. vom . 03.06.1996 . . . gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

. . . Rauhenebrach, . . 19.09.1996 . . . .

. . . .
1. Bürgermeister

4. Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan "Am Berg" in Koppenwind angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Haßfurt, ...

Landratsamt

. . . .

5. Der Hinweis auf die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am . . . 31.01.1997 . . . . . . gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden.

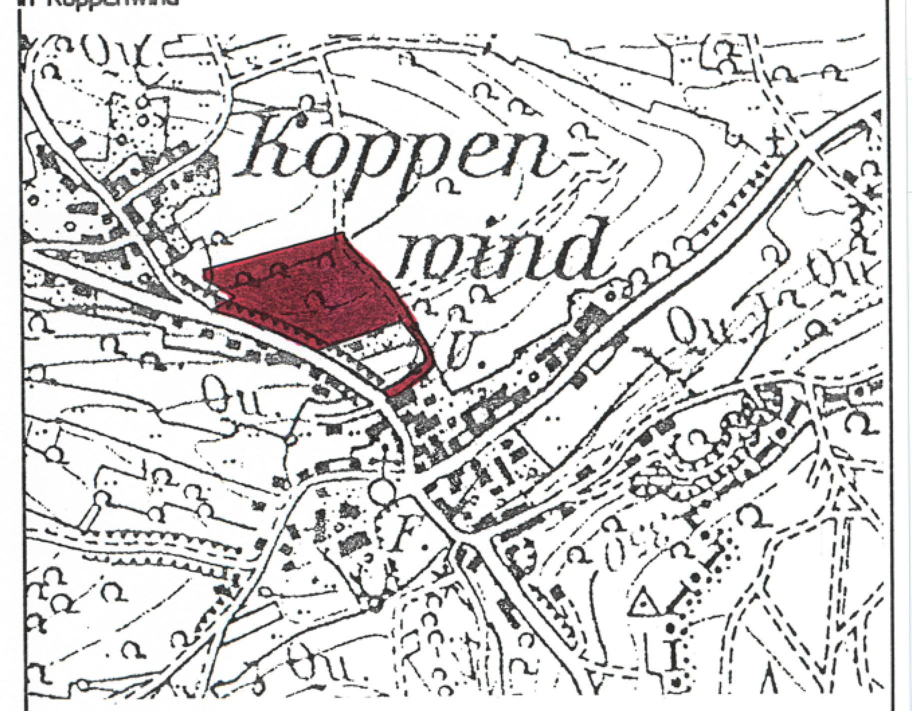
. . Rauhenebrach, . 03.02.1997 . . . .

. . . .
1. Bürgermeister

rkr. : 31. 1. 97

Bebauungsplan "Am Berg"

in Koppenwind



Übersichtslageplan **M 1 : 5000**

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
1.	Einarbeitung der TÖB entsprechend Beschluß-Nr. 40	03.06.96 Haßfurther	03.06.96 Stüdlein

Vorhaben: Bebauungsplan mit integr. Grünordnung
Koppenwind
Gemeinde Rauhenebrach

Landkreis: Haßberge

Projekt Nr. 1036

Anlage Begründung

ENTWURF

Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Baugebiet "Am Berg"

	Tag:	Name:
entw.	21.07.95	B. Stüdlein
gez.	21.07.95	Kirschenb.
gepr.	21.07.95	B. Stüdlein
geänd.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Rauhenebrach
Rathaus
96181 Rauhenebrach

03.06.1996 . . . . Ebert
(Datum, Unterschrift) 1.Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Baur Consult
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Tel. 09521/696-0

21.07.95 . . . .
(Datum, Unterschrift)