



WA	II (E+D): SD/WD/KWD 38°-48° II (E+I): ZD/PD 10°-20°
0,35	0,7
Traufhöhe bei E+D max. 3,0 m über best. Gelände	
Traufhöhe bei E+I max. 6,0 m über best. Gelände	

IPRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Berg" Kopperwind erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzeichenverordnung (PlanZO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 58), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
- A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Traufhöhe
F) Bauweise

- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,35
0,7
II
- Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
max. Anzahl der Vollgeschosse: II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD/KWD 38°-48°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei ZD/PD 10°-20°

- 4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
E+D Einzelhaus und Doppelhaus
Baugrenze

- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche (Mischungsprinzip)

- 6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grün- und Freiflächen

- 7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- 8.0 Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modelstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet
Mögliche Modelstellungen für Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Flurstücknummer
Grenzsteine
Geplante Grundstücksgrenzen
Vorhandene Flurgrenzen
Vorhandene Flurgrenze entfällt
Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Allgemeines
- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Berg" Kopperwind vom 03.06.1996 bleiben unberührt.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Anzahl der Vollgeschosse
max. 2 Vollgeschosse II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD/KWD 38°-48°
max. 2 Vollgeschosse II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei ZD/PD 10°-20°.

- 4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bergseits max. 30 cm über OK best. Gelände zulässig.
Traufhöhe bei E+D max. 3,0 m über best. Gelände.
Traufhöhe bei E+I max. 6,0 m über best. Gelände.

- 5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

- 6.0 Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- 6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein groß Kroniger Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.
- 6.2 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot im Norden sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 6.5 zu pflanzen und als gestützte Hecke zu entwickeln. Je angefangene 200 m² zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heister der Gehölzliste zu erfolgen.
- 6.3 Pflanzgebot im Mehrzweckstreifen
Auf dem Mehrzweckstreifen sind je Stellplatz mind. 1 Laubbaum entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 6.5 zu pflanzen. Die angegebene Qualität sind Mindestanforderungen. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 6 m² unversiegelte Baumscheibelfläche) zur Verfügung zu stellen.
- 6.4 Vorhandene Bäume und Heckengehöuze sind während der Baumaßnahmen zu sichern und zu erhalten soweit dadurch die zulässige Errichtung von Gebäuden und Straßen nicht beeinträchtigt wird.
- 6.5 Gehölzliste

- a) Laubbäume: Hochstamm, 2-3xv, STU 16/18
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- b) Obstbäume: Hochstamm, 2-3xv, STU 8/10
- Apfel-Sorten
„Jakob Leibel“, „Kaiser Wilhelm“
- Birnen-Sorten
„Gellerts Butterbirne“, „Gute Graue“
- Kirsch-Sorten
„Burlat“, „Große Schwarze Korpel“, „Morellenfeuer“
- Zwetschgen-Sorten
„Bühler Frühzweitschge“, „Hauszweitschge“, „Zimmers Frühzweitschge“
- c) Sträucher: 2xv, vHoi 80-120
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartnigel |
| Corylus avellana | Häsel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schöne |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |
- d) Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung
Wein, Wilder Wein, Efeu, Knötenchen, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst
- 6.6 Vollzugsfrist
Festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen folgenden Planperiode herzustellen.
- 7.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 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 Anlagen zu dämmen, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

V HINWEISE

- 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)
- Innerhalb des Planungsgebietes und im Umfeld des Gebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Dennoch ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG zur Sicherung von oberflächlich nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat hat am 05.04.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Berg" Kopperwind beschlossen. Die Gemeinde hat sich für eine Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 05.04.2016 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 05.04.2016 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis 17.11.2016 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2016.
- 2.0 Am 07.03.2017 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- 3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 08.03.2017 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rauhenebrach, den 5. März 2017

Gemeinde Rauhenebrach

Bürgermeister

Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:5.000

1.	Einarbeitung Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.03.17 Halßfurter	07.03.17 Schlichting
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Kopperwind	Proj. Nr.	156096
Landkreis:	Gemeinde Rauhenebrach Halßberge	gepr. am	Name
Maßstab:	1:1.000	Plan - Nr.	1
1:1.000	1. Änderung Bebauungsplan "Am Berg"	Tag:	Name:
		entw.	03.2016
		gez.	03.2016
		gepr.	03.2016
		geänd.	
Vorhabensträger:	Gemeinde Rauhenebrach Hauptstraße 1 96181 Rauhenebrach	Entwurfsverfasser:	BAURCONSULT ARCHITECTUR UND INGENIEURWESEN
- 8. März 2017	Bürgermeister	05.04.2016	
(Datum, Unterschrift)	1. Bürgermeister	(Datum, Unterschrift)	