

# BEBAUUNGSPLAN AM FLÜRLEIN II GEMEINDE RAUHENEBRACH OT. OBERSTEINBACH LKR. HASSBERGE



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-A und Par. 1 Abs. 3 BauG) vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 225) der Bauordnungsverordnung vom 23.06.98 als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, Par. 9 BauG, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN PAR. 9 ABS. 12 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, PAR. 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, PAR. 1 ABS. 2 UND 3 BauNVO  
 WA ALLGEMEINES WOHNBEZIEHUNGSGEBIET GEMÄSS PAR. 4 BauNVO AUSGESCHLOSSEN SIND NUTZUNGEN NACH PAR. 4 ABS. 3 DER BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, PAR. 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, PAR. 19 UND 20 BauNVO  
 II ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSS GEMÄSS PAR. 16 ABS. 2 NR. 3 BauNVO  
 E - AUSBAU ERDGESCHOSS  
 D - DACHHAUSBAU ZULÄSSIG  
 AUSBAU UNTERGESCHOSS ZULÄSSIG, WENN KEIN WEITERES VOLLGESCHOSS ENTSTEHT ZUR HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN SIEHE SCHNITT A
- GRZ 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL HOCHSTMASS GEMÄSS PAR. 16 ABS. 2 NR. 1, PAR. 19 BauNVO
- GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL HOCHSTMASS GEMÄSS PAR. 16 ABS. 2 NR. 3, PAR. 20 BauNVO I.V.M. ART 2 ABS. 4 BayBO

## 3. BAUWEISE, BAUGRENZE, STELLUNGEN DER BAULICHEN ANLAGEN, PAR. 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB

- OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE, DIE DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN IHRE ENHALTUNG BEZIEHT SICH AUCH AUF NEBENGEBAUDE. DIE ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG GEMÄSS ART. 6 UND 7 BayBO IST ZU BEACHTEN.
- Die Stellung der Garagen und Nebengebäude ist ebenfalls innerhalb der überbaubaren Fläche beliebig. Grenzbauweise ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenfahrwegen vorgelagert. Der kleinste Abstand zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Diese Stellfläche darf nicht eingefriedet werden. Die Höhenstellung der Gebäude ist gemäss Schemaschnitt A festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude ist nicht zwingend festgelegt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, PAR. 9 ABS. 1 NR. II BauGB
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
  - ÖFFENTLICHE FUSSWEGE ZUM BESTEHENDEN GROSSBAUBESTAND IST EIN BEIDSEITIGER ABSTAND VON MIN. 4 METER EINZUHALTEN.
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
  - ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE / MEHRZWECKSTREIFEN (STELLPLÄTZE UND MEHRZWECKSTREIFEN SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN WIE PFLASTER, RAASENFLÄCHE ODER SCHOTTERRASEN ANZULEGEN.)
  - MASSZAHN IN METER, BEI DEN MASSANGABEN HANDELT ES SICH UM REINE VERKEHRSBREITEN, BOSCHUNGEN, STÜTZMAUERN UND RÜCKENSTÜTZEN SIND AUF DEN GRUNDSTÜCKEN LFK ANLIEGER ZU DULDEN
  - AUFFPFLASTERUNGEN IM STRASSENBEREICH

5. GRÜNLÄCHEN, PAR. 9 ABS. 1 NR. 15 I.V.M. NR. 25 a und b BauGB
- PFLANZGEBOTE GELTEN ALS ZWINGENDER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES. BOSCHUNGEN UND GRENZABPFLANZUNGEN SIND MIT HEMISCHEN STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.
  - ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE, PFLANZUNG VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN UND OBSTBÄUMEN
  - PRIVATE GRÜNLÄCHE
  - BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE GEHÖLZE
  - ANZULEGENDE GEHÖLZPFLANZUNGEN
  - ZU PFLANZENDER HOCHSTAMM IM ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICH
  - VORHANDENER OBSTBAUM/LAUBBAUM

## 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN PAR. 9 ABS. 4 BauGB I.V.M. ART 91 ABS. 3) BayBO

1. WOHNGEBÄUDE
- DACH: DACHFORM - SD - SATTELDACH, KWD - KRÜPPELWALMDACH, DACHNEIGUNG BEI E+D 35°-49° BEI E-D UND TEILBAU DES UNTERGESCHOSSES 35°-40° WÄLHUBERSTAND AM GIEBEL MAX. 0,50 M, AN DER TRAUFE MAX. 0,70 M, DACHEINDECKUNG AUS TONMICHZIEGEL, ODER BETONDACHSTEINEN, NATURROT, GLASEINDECKUNG ZB. BEI WINTERGÄRTEN IST ZULÄSSIG
- GAUBEN: ERLAUBTE GAUBENFORMEN SIND STAND- UND SCHLEPPGAUBEN. QUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG
- FASSADEN: STARK STRUKTURIERTE PUTZARTEN WIE ZB. DER MÜNCHNER WURMPUTZ SIND UNZULÄSSIG, EBENSOWIE GLASSAUSTEINFLÄCHEN IN AUSSENWÄNDEN
- FENSTER: ALS FENSTERFORMATE SIND STEHENDE FORMATE ZU WÄHLEN, LIEGENDE DACHFENSTER SIND ZU VERMEIDEN, DACHFLÄCHENFENSTER DÜRFEN MIT EINER GRÖÖE VON MAX. 15 QM ERRICHTET WERDEN.

## 2. GARAGEN

Die Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Bei Grenzbauweise durch die Garage darf eine Traufhöhe von 2,75 m im Mittel gemäss Art. 7 Abs. 5 BayBO nicht überschritten werden. Pro Grundstück zwei Garagen zulässig.

## 3. ENFRIEDUNGEN

An der Strassenseite sind Holzläune mit senkrechten Latten zu verwenden. Zaunhöhe 0,90 m. Jägerzäune und Sockel sind unzulässig. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich, Koniferen Hecken sind jedoch nicht zulässig. Bei Verwendung von Drahtzäunen sind nur weitmächtige Formate zu verwenden, die einen Abstand von mind. 10 cm zur Bodenoberfläche aufweisen.

## 4. BEFESTIGTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenvorplätze und Wege sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteine, Kies anzulegen. Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

## 5. SICHERANLAGEN

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sicheranlagen wie Gräben oder Schächte dem Untergrund zuzuführen. Der Bau von Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Beim Ausbau der Baugruppen sowie bei Auffüllungen und Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodennäherungen unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, zu benachrichtigen, die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.

Durch den sich in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb kann es im Baugebiet zu Geruchsbelastungen kommen.

## IV. HINWEISE

- BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE
  - BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
  - WASSERLEITUNG
  - ABWASSERLEITUNG
  - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - HÖHENSCHICHTLINIE M. Ü. NN
- | NUTZUNGSART | ZAHL DER VOLLGESCHOSS | NUTZUNGSSCHABLONE |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| GRZ         | GFZ                   |                   |
| DACHFORM    | BAUWEISE              |                   |
| 14,8        | FLURNUMMERN           |                   |
| ○           | PARZELLENUMMERN       |                   |
| ▲           | SICHTDREIECK          |                   |

## V VERFAHRENSVERMERKE

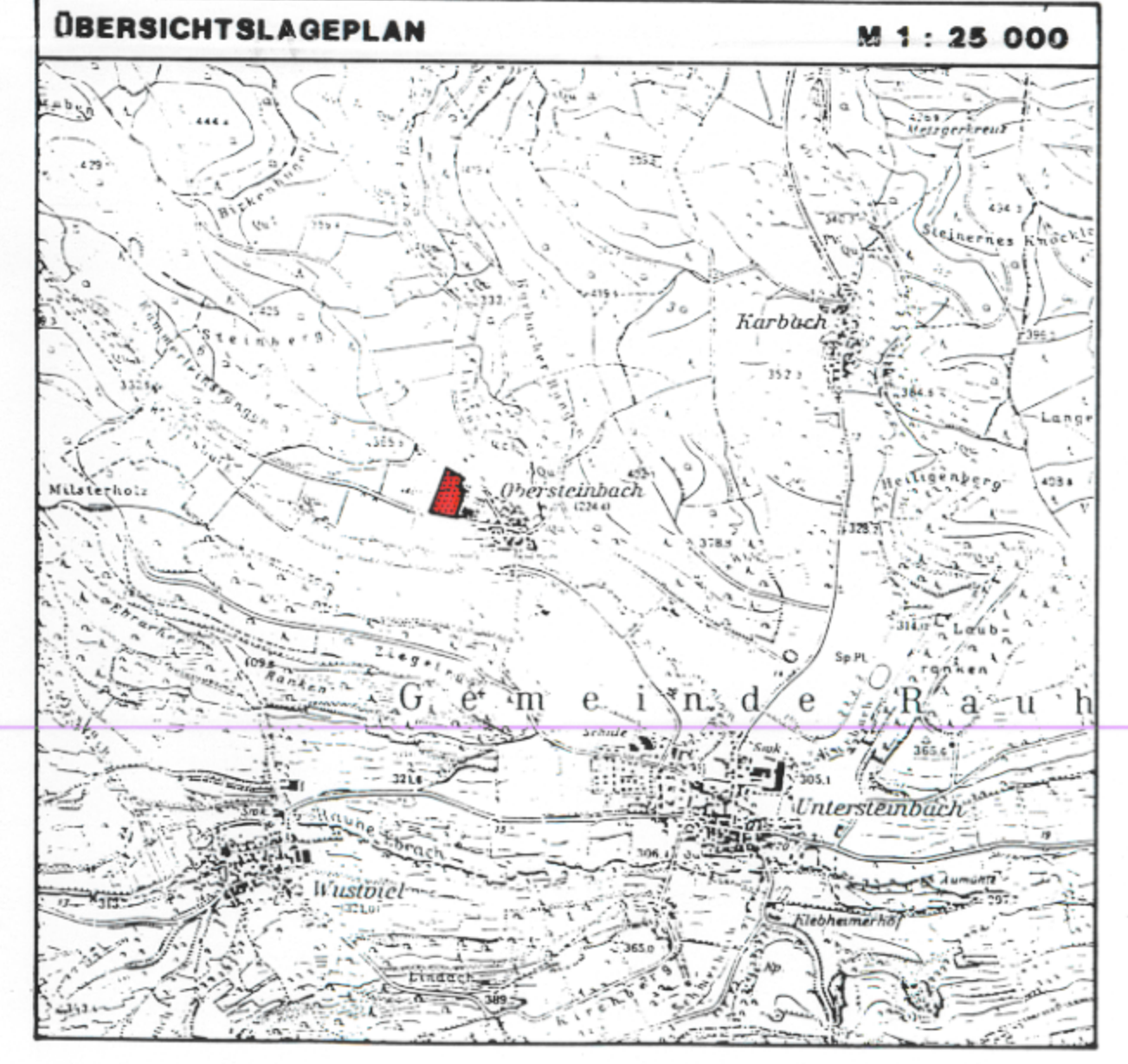
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.1993 Ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. Par. 3 Abs. 1 BauGB hat vom 05.07. bis 12.07.1993 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.04.1993 wurde mit Begründung gem. Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.1993 bis 08.10.1993 öffentlich ausgelegt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.12.1993 wurde mit Begründung gem. Par. 3 Abs. 3 in der Zeit vom 03.01.1994 bis 14.02.1994 öffentlich ausgelegt. Der nochmals geänderte Entwurf des B-Plans i.d.F. vom 23.03.98 wurde mit Begründung gem. Par. 3 Abs. 3 i.d. Zeit vom 08.05.98 bis 19.05.98 öffentlich ausgelegt.

RAUHENEBRACH, DEN 02.06.1998  
 Cei  
 I. BÜRGERMEISTER

DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN I.D.F. VOM 23.03.98 GEM. PAR. 10 BauGB AM 23.06.98 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.  
 RAUHENEBRACH, DEN 01.07.1998  
 Cei  
 I. BÜRGERMEISTER

DAS LANDRATSAMT HASSBURG HAT ZUM ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM. PAR. 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS RAUHENEBRACH ZU JEDERMANN EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 29.09.1998 IN KRAFT GETRETEN.  
 RAUHENEBRACH, DEN 01.10.1998  
 Cei  
 I. BÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS  
 DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 29.09.1998 GEM. PAR. 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS RAUHENEBRACH ZU JEDERMANN EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.  
 DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 29.09.1998 IN KRAFT GETRETEN.  
 RAUHENEBRACH, DEN 01.10.1998  
 Cei  
 I. BÜRGERMEISTER



## BEBAUUNGSPLAN AM FLÜRLEIN II GEMEINDE RAUHENEBRACH

1:1 000  
 HASSSTAB  
 08.04.1993, 20.12.1993, 23.03.1998  
 DATUM  
 G.110304  
 Cei  
 UNTERSCHRIFT

INGENIEURBÜRO SCHNEIDER, PARTNER  
 ABTEILUNG LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG



Station	0,0	33,1	0,0	33,0	18,0	335,0	29,0	336,0	4,1	337,0	59,0	338,0	7,0	345,0	107,0	343,0	109,0	341,0	178,0	342,0	16,0	343,0	
Gelände																							
Station																							

