

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite" wird festgesetzt:

WA-Gebiet allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen
 § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe
 § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
WA-Gebiet	0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)

- 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.
- 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.2 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.
- 4.3 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
- 4.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Waln-, Pult-, Flach-, Zelt- und Mansarddach zulässig.
- 5.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser, Dacherker, Dacheinschnitte) sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- 5.3 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind nicht zugelassen.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht.
- 6.3 Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7.0 Höhenfestsetzungen

- 7.1 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 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.
- 7.2 Dachneigung:
 Sattel- oder Walmdächer 20° – 48°
 Pultdächer 10° – 38°
 Flachdächer 0° – 10°
 Zeltedächer 20° – 38°
 Mansarddächer 20° – 70°

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

- 8.1 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 Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
- 8.2 Rodungs- und Holzungsarbeiten
 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

8.3 Pflanzliste

- Liste standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten
 Baumarten II. Ordnung:
 Acer campestre – Feldahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Pyrus communis – Wildbirne
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Betula pendula – Birke
 Prunus avium – Vogelkirsche

- Straucharten:
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
 Ligustrum vulgare – zweigriffeliger Weißdorn
 Lonicera xylosteum – Gemeiner Liguster
 Rosa canina – Rote Heckenkirsche
 Salix caprea – Hundrose
 Salix caprea – Salweide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Prunus spinosa – Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumarten entsprechend nachfolgender Auswahlliste zulässig.

- Obstsortenliste:
 – Äpfel: Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzlücken, Goldparmäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eiserapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterhambur
 – Birnen: Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
 – Kirschen: Prunus (große schwarze Knorpelkirsche), Prunus avium Lapins (Süßkirsche), Büttners rote Knorpelkirsche

- Sonstige Obstsorten:
 Fränkische Hauswetschge – Speierling
 Sorbus domestica

9.0 Hinweise

- 9.1 Bodenfunde
 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 die 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.
- 9.2 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.
- 9.3 Abwasserbeseitigung
 Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung. Anfallendes Niederschlagswasser kann über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Sowohl Regenrückhaltung als auch 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. Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist mit vorzulegen.
- 9.4 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.
- 9.5 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 Stützkäle für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze 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.
- 9.6 Pflanzgebot
 Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
- 9.7 Luftwärmepumpen
 Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tiefrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen.
- 9.8 Artenschutz
 Das Abchieben von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

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

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- z. B. **II** Zahl der Vollgeschosse
- z. B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- z. B. **(0,8)** Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

- O** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze – Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Bestehende unterirdische Leitungen
- Geplante unterirdische Leitungen
- RW / SW** Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

- Private Grünflächen
- Privates Pflanzgebot, Bäume II. Ordnung ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung gemäß der Pflanzliste unter Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung
- Privates Pflanzgebot, Straucharten ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung gemäß der Pflanzliste unter Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung

7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung
 Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,23 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist auf 0,013 l/s je 10 m² befestigte Fläche einzustellen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

8. Sonstige Planzeichen

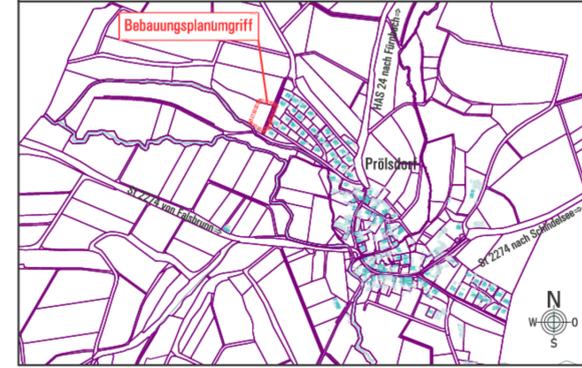
8.1 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit 3. Änderung des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Mühlleite" (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenze

8.2 Hinweise

- bestehende Neben- und Hauptgebäude
- bestehende Flurstücksnummern
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Bauparzellenummer
- Gewässer mit Fließrichtung
- Grenze des Geltungsbereichs des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Mühlleite"
- Höhenschichtlinien alle 1,0 m
- best. Nadel- bzw. Laubbaum
- Bestandsaufnahme

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Nr.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME
PROJEKT NR.	0534	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	1	ANLAGE
					Begründung
MASSSTAB:	1: 1000				
	1: 10000				
VORHABEN:		NAME		DATUM	
Gemeinde Rauhebrach		Stubenrauch		Nov. 18	
Baugebiet "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite"		Pfaff		Nov. 18	
Stubenrauch		Stubenrauch		Nov. 18	
LANDKREIS: Haßberge		Ingenieurbüro Stubenrauch		Schlößberg 3	
VORHABENTRÄGER: Gemeinde Rauhebrach		Tel.: 09525/98293-0		97486 Königsberg	
Hauptstraße 1, Untersteinbach		Fax: 09525/98293-9		Mail: info@ise-ing.de	
96181 Rauhebrach		12.03.2019		12.03.2019	
03.12.2018 / 12.03.2019		03.12.2018		03.12.2018	
DATUM		DATUM		DATUM	

**Gemeinde Rauhebrach
 Gemeindeteil Prölsdorf
 Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Mühlleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite"**

Der Gemeinderat Rauhebrach hat in der Sitzung vom 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlleite III" mit der 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlleite" als Planungsvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2018 bis 01.02.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2018 bis 01.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Rauhebrach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2019 als Satzung beschlossen.

Rauhebrach, den **12. März 2019**

Beate Klein
 Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Rauhebrach, den **13. März 2019**

Beate Klein
 Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rauhebrach, den **22. März 2019**

Beate Klein
 Bürgermeisterin

