

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Mühleite III" mit 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühleite" 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:

Table with 2 columns: Grundflächenzahl (GRZ) and Geschossflächenzahl (GFZ). WA-Gebiet: GRZ 0,4, GFZ 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 bleigedckte 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, Carpinus betulus, Pyrus communis, Sorbus aucuparia, Betula pendula, Prunus avium
Straucharten: Corylus avellana, Aegagropus monogyne, Crataegus oxyacantha, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Prunus spinosa

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 Forellbirne, späte Nordhäuser Forellbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philippsbirne, Schweizer Wasserbirne
- Kirschen: Prunus (große schwarze Knorpelkirsche), Prunus avium Lapins (Süßkirsche), Büttners rote Knorpelkirsche

Sonstige Obstsorten: Fränkische Hauswetschge Sorbus domestica - Speierling

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 tieffrequenten 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

Table with 2 columns: A, B, C, D, E and corresponding text: Nutzungsschablone, Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ, Bauweise.

- 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 "Mühleite III" mit 3. Änderung des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Mühleite" (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 "Mühleite", Höhenschichtlinien alle 1,0 m, best. Nadel- bzw. Laubbau, Bestandsaufnahme

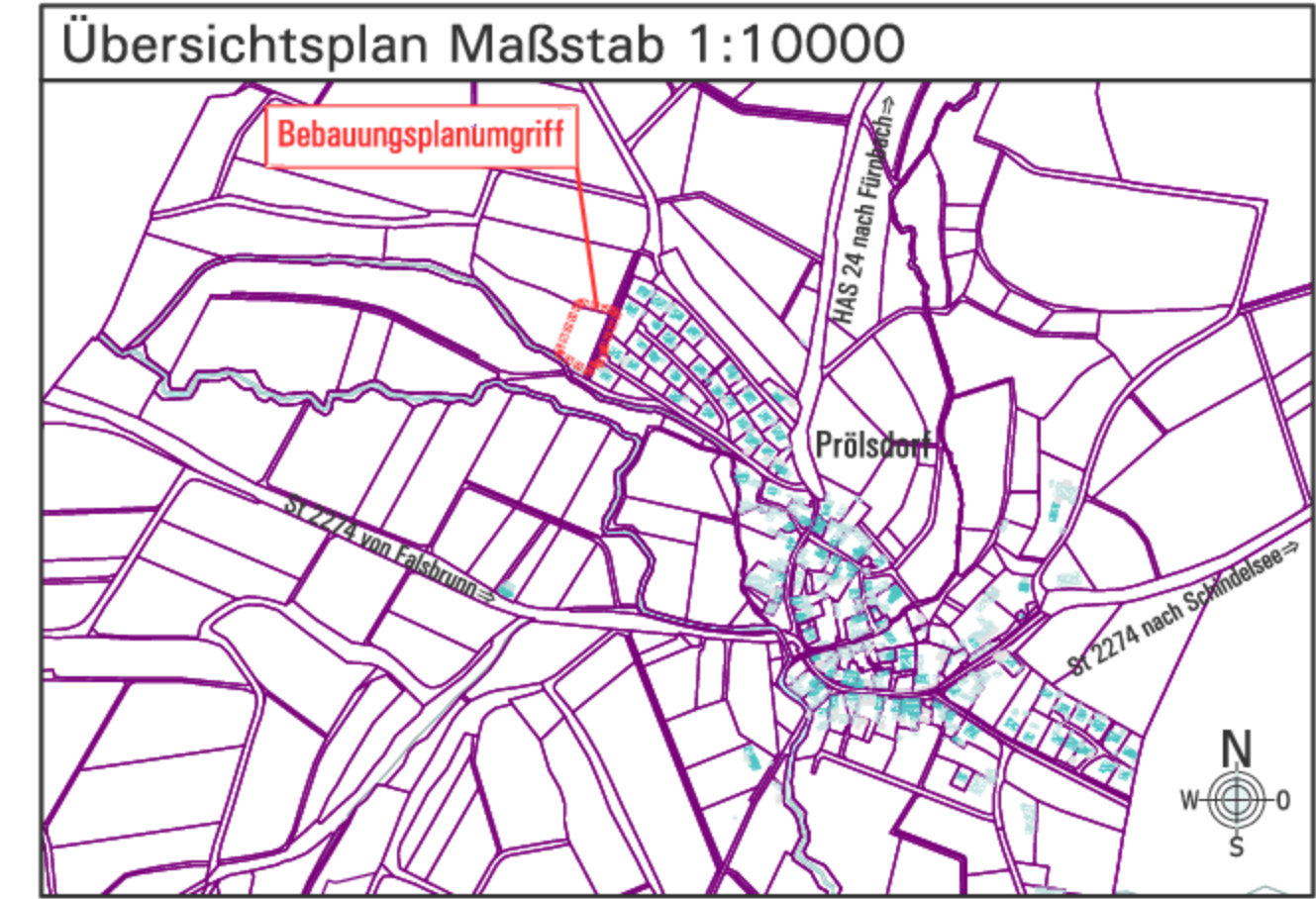


Table with project details: NR. 0534, Fassung vom 12.03.2019, PLAN NR. 1, Begründung, MASSSTAB 1:1000, 1:10000, NAME Gemeindefür, DATUM 12.03.2019, 03.12.2018

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

Series of official stamps and signatures from the Gemeindefür and Bürgermeister, dated 1.2.2019, 1.3.2019, and 2.2.2019, confirming the plan's adoption and amendment.

