

Bebauungsplan "Mühlleite II" Gemeinde Rauhenenebrach OT Prölsdorf



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.1997 (BGBl. I. S. 2141) mit Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I. S. 137). Der Bebauungsplan wurde am 18.01.2000 als Satzungsbeschluss beschlossen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung und den Planungshilfen für die Bauteilplanung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 1 Abs. 2.1.2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO
Ausnahmen der folgenden Nutzungsfestsetzungen werden gesondert dargestellt:
E+D Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
E Ausbau Erdgeschosse
D Dachausbau zulässig
Für die Einzelhausparzellen werden max. 3 Wohneinheiten = WE zugelassen.
GRZ 0.25 Grundflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
GFZ 0.50 Geschossflächenzahl
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 4 BayBO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bauweise, Baugrenze, Stellungen der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise
- Baugrenze. Sie darf nicht überschritten werden.

Die Stellung der Garagen ist festgelegt.
Grenzbebauung für Garagen ist zulässig. Stellplätze zu öffentlichen Straßen sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.
Der kleinste Abstand zwischen den Garageneinfahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Diese Stellfläche darf nicht eingefriedet werden.
Die Firstrichtung der Garagen ist variabel.

4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche geplant

Stellplätze (Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie z.B. Rasenlupenpflaster oder Schotterrasen zu erstellen)

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Für Einzelhäuser im Hangbereich mit Ausbau U/2+E+D wird die max. Firsthöhe talseitig auf 10,0 m und bergseitig auf 6,0 m vom Bezugspunkt OK Erschließungsstraße festgesetzt. Die max. Traufhöhe wird hier auf 6,0 m talseitig und 4,50 m bergseitig festgesetzt.
Der Maßpunkt wird jeweils sowohl für die Tal- als auch für die Hangseite gesondert festgelegt.
Für Einzelhäuser mit Ausbau E+D wird die max. Firsthöhe auf 8,0 m und die max. Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt.
Jeden Bauantrag ist ein Schemaschnitt beizufügen, der die natürliche bisherige und künftige geplante Geländehöhe sowie die First- und Traufhöhe beinhalten muß.

6. Grünflächen, § 9 Abs. 1, Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB

Erhaltungs- und Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzabpflanzungen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Schnitthecken mit Außenwirkung zur freien Landschaft sind unzulässig.

- Öffentliche Grünfläche, Pflanzung von standorttypischen Gehölzen und Obstbäumen
- Private Grünfläche
- Vorhandener Laubbaum ist zu erhalten
- Vorhandene Hecke ist zu erhalten

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

II. Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3.1 BayBO

1. Wohngebäude

Dach:
Dachform - SD - Satteldach, KWD - Krüppelwalmdach,
Dachneigung bei E+D 35 - 45 Grad.
Dachüberstand am Giebel max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m. Dacheindeckung aus Ton- oder Betonziegel oder Beton- oder Tonsteinen mit „Grundton rot“. Glaseindeckung ist nur in Form von Wintergärten zulässig. Extensive Dachbegrünung ist grundsätzlich erlaubt.

Gaube:

Erlaubte Gaubenformen sind Stand- und Schleppgauben. Die Anordnung der Gauben soll einzeln und unterbrochen sein. Abstand der Gauben vom Ortsgang bei einer Dachlänge über 10,0 m min. 2,0 m. Sonst genügt der gesetzliche vorgeschriebene Abstand.
Gaubenfirst muß min. 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen. Gesamtbreite der Einzelgauben darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Gesamtansichtsfäche der Dachgauben (entspricht der Summe der Breiten der Gauben) darf 1/3 der sichtbaren Traufhöhe nicht überschreiten. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Mindestabstand von 1,0 m angeordnet sein. Zwerchgiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer max. Länge von 1/3 der Gesamtlänge des Hauses zugelassen.
Gauben und Zwerchgiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.

Fassaden:

Einbau von Glasbausteinen in Außenwänden ist unzulässig.

Fenster:

Als Fensterformate sind stehende Formate zu wählen.
Die Größe der einzelnen Dachfenster dürfen max. 1 m² betragen.
Gesamtfläche der Dachfenster darf 4 m² pro Dachfläche nicht übersteigen, dabei dürfen max. 2 Dachfenster unmittelbar nebeneinander liegen.
Der Abstand zwischen den Dachfenstern muß mindestens eine Sparrenbreite betragen.
Bei Kombination von Dachgauben und Dachfenster dürfen die Dachfenster eine max. Fläche von 1 m² pro Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2 m zum Ortsgang einhalten.

2. Garagen

Die Garagen sind in Dachneigung, Material und Farbe den Wohngebäuden anzupassen. Eine Ausnahme bzgl. des Dachausbaus bilden Garagen- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad.
Carports werden zugelassen und dürfen nicht als dauerhafte Lagerstätte genutzt werden. Werden Carports Garagen vorgelagert, sind die gesetzlichen Abstandsflächen

einzuhalten.

Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von 3 m im Mittel gemäß Art 7 Abs. 4 BayBO nicht überschritten werden. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Aneinander grenzende Garagen müssen in der Dachneigung und Dacheindeckung aufeinander abgestimmt werden.

3. Einfriedungen

An der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechten Latten in einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zugelassen. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich. Koniferen-Hecken sind jedoch nicht zulässig.
Mauersockel werden bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen und sind der Gesamt-Einfriedungshöhe von max. 1,20 m anzurechnen.

4. Befestigte Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteine oder Kies anzulegen. Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Die Installation von Solaranlagen ist uneingeschränkt zulässig.
Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) wird ausdrücklich empfohlen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllen und Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodendenkmälern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Bamberg zu benachrichtigen. Die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.

IV. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie in Meter ü.N.N.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

- Abwasserleitung vorhanden
- Wasserleitung vorhanden
- Flurnummern
- Parzellennummer
- Einzelhaus vorhanden

V. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. 04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen von Bürgerversammlungen stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.04.1999 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 09.08.1999 bis 10.09.1999 öffentlich ausgelegt.

Rauhenenebrach, den 13.09.1999
Ebert 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 17.01.2000 am 18.01.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rauhenenebrach, den 19.01.2000
Ebert 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.01.2000 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Rauhenenebrach ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenenebrach zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 28.01.2000 in Kraft getreten.

Rauhenenebrach, den 28.01.2000
Ebert 1. Bürgermeister



Bebauungsplan Entwurf "Mühlleite II"

Prölsdorf Gemeinde Rauhenenebrach

1:1000 Maßstab: 6.11.103.06
07.04.1999 17.01.2000 Datum:
Ingenieur Consult GmbH
Schneider & Partner
Am Mühlbach 1, 97475 Zeil am Main
Tel.: 09524 / 828-0