

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Rauhenbrach, Ortsteil Theinheim für das Gebiet "Theinheim West II".

**Präambel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, S. 137). Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 52), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58). Der Bebauungsplan wurde am 1. 2. 2000 in der 1. Sitzung beschlossen.

**Zeichnerische Festsetzungen**

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

WA Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:  
E+0 Erdgeschoss, Dachgeschoss

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

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 2 BauNVO)
- Einzelhaus
- Firstrichtung zwingend
- SD 28-48° Satteldach Dachneigung

**40 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**50 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 22, 25 BauGB)**

- Öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebiet von Einzelbäumen oder Gruppen, Alles (Hecht)stämme für die Gestaltung des Straßenraumes. Pflanzgebiet gilt für öffentliche und private Grünflächen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**60 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- gepl. Ver- und Entsorgungsteilung

**7.0 Nutzungsschablone**

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
B	C	Bi Zahl der Vollgeschosse
C	D	C) Grundflächenzahl GRZ
D	E	Di Geschosflächenzahl GFZ
E	F	E) Dachform
F		F) Bauweise

**8.0 Sonstige Planzeichen**

--- Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauGB

**Hinweise zu den zeichnerischen Festsetzungen**

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Mögliche Modelstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Mögliche Modelstellung der Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden. Firstrichtung nicht zwingend vorgegeben.
- 345 Flurstücksnummern
- 6 Bauparzellenummer
- Grenzsteine
- Höhenschichtlinien (Meterlinien)
- vorhandene Flurgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze

**Textliche Festsetzungen**

**10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 91 BayBO)**

- Die Gebäude sind als ortstypische Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holzverkleidungen und Schilmauerwerk sind zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.
- Die Dächer sind als geneigtes Dach auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.
- Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben müssen mit stehenden Fensterformaten ausgeführt werden.
- Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm gebelstseitig bis max. 20 cm
- Dachneigung: 28° - 48°
- Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

**20 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

- Garagen sind dem Wohnhaus sowohl in Material und Farbe als auch in der Dachform anzuschließen. Abweichungen der Dachneigungen bis zu 5° zum Hauptdach sind zulässig. Neben dem Satteldach sind auch begrünte Dächer erlaubt.
- Garagen sind freistehend oder an Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Grenzgaragen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.).

**30 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)**

- Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebiet gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
- Gartenanlagen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbau zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet I sind durchgehend auf die gesamte Länge einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat mind. 2-reihig zu erfolgen. Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet II ist durchgehend auf die gesamte Länge eine Reihe von hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise können Verkehrsflächen für notwendige Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche für das Pflanzgebiet die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgebietes nicht zulässig.

**4.0 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.  
Material:  
Holzlatzpläne ohne Sockel, Bruchsteinmauer oder geputzte Mauerstreben  
Höhe: max. 1,30m bei Holzstakelenmauer  
max. 1,00m bei Mauer.  
Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.  
Sockelhöhe max. 0,30 m  
Zaunhöhe max. 1,20 m

**5.0 Versiegelung**

Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

**6.0 Mülltonnen**

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

**7.0 Geländegestaltung**

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf, der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

**Nachrichtliche Übernahmen**

**10 Bodenfunde**  
Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

**Hinweise**

**10 Einsparung von Trinkwasser**

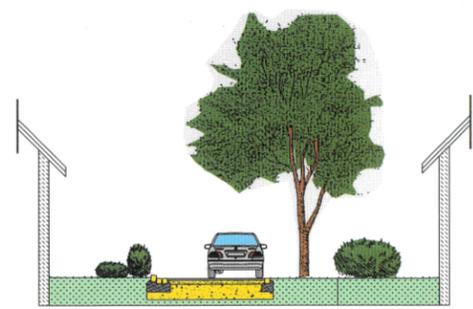
Zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln. Es kann in sinnvoller Weise für die Beregnung von Grünflächen genutzt werden. Der Bau von Regenwasseransammlungsanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.

**Verfahrensvermerk**

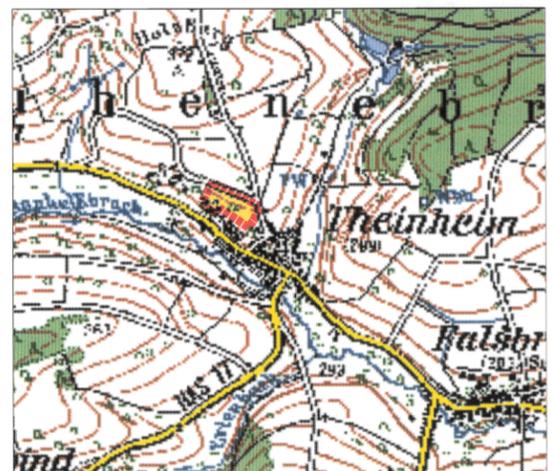
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2000 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 31.07.00 bis 14.08.00 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.10.00 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.00 bis 10.11.00 öffentlich ausgestellt.  

- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.12.00 den Bebauungsplan i.d.F. vom 01.12.00 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  

- Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Satzungsbeschluss/Beschluss des Bebauungsplanes vom ~~12.12.2000~~ 12.12.2000 wurde am ~~26.04.2001~~ 12.12.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Gemeinde Rauhenbrach, Hauptstr. 1 in Untersteibach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.  

**Bebauungsplan Gemeinde Rauhenbrach, Ortsteil Theinheim, Baugebiet "Theinheim West II"**



**Übersichtslageplan**

2.	Einarbeitung Stellungnahme Landratsamt Häßberge vom 10.11.2000	01.12.00 Frank	01.12.00 Roschlau
1.	Einarbeitung TOB Gemeinderatsitzung vom 19.09.2000	06.10.00 Frank	06.10.00 Roschlau
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Rauhenbrach Ortsteil Theinheim	Proj. Nr. 002540	Anlage
Landkreis:	Häßberge	<b>ENTWURF</b>	
Maßstab:	Baugebiet "Theinheim West II"	Plan - Nr.	
1 : 1000		Tag	Name
1 : 100		entw. Juni 2000	Roschlau
		gez. Juni 2000	Frank
		gepr. Juni 2000	Roschlau
		geänd.	
Vorhabensträger:	Gemeinde Rauhenbrach Hauptstraße 1 97437 Halsbrunn Tel. 09554/9221-0	Entwurfsverfasser:	bo Baur Consult Raffeisenstraße 3 97437 Halsbrunn Tel. 09521/696-0
10.1.2000 (Datum, Unterschrift)		25.07.2000 (Datum, Unterschrift)	