



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Raune Erden für das Gebiet "Theinheim-West" im Ortsteil Theinheim, 1. Änderung.

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 und der Planungs-hilfen für die Bauleitplanung.

II VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt eine Fläche von 18 ha.
Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 17.07.1991 werden durch die Festsetzungen der 1. Änderungen ersetzt.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Theinheim-West" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET E + D

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen (Erdgeschoß + Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt. Ausbau der Untergeschosse ist zulässig, wenn dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

4.0 BAUWEISE

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Die Wohngebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne.

5.2 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

5.3 Die Fenster sind als stehende Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen. Glasbauelemente sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

5.4 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.
Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.

5.5 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. 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 mit stehenden Fensterformaten.

5.6 Dachüberstände: traufseitig bis max. 30 cm giebelseitig bis max. 20 cm

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 0,30 m über natürlichem Gelände.

6.2 Dachneigung: 28° 48' im allgem. Wohngebiet

6.3 Ein Kniestock ist abweichend von 4.1 bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

7.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des

Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt.

Stellplätze sind auf dem Grundstück den Garageneinfahrten vorzuzulassen. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet. Die Garageneinfahrten sind mit offener Bodenbelag zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Raseinfuge, Wassergebundene Decken usw.). Vollversiegelung der Zufahrten ist nicht statthaft. Betonpflasterung ist zulässig und unmittelbar auf die Zufahrt zur Garage zu beschränken.

8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.6 zu pflanzen.
Das Pflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.

8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer 8.6 zu pflanzen. Je angefangene 200 m² zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen.
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 Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann. Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.
Das Pflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

8.4 Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden.
Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungen sind möglichst mit heimischen Gehölzen entsprechend der Liste zu bepflanzen.
Aufschüttungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig.

Im Übergangsbereich vom Baugebiet zur offenen Landschaft ist eine Windschutzhecke anzulegen (Gehölze entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.6).

8.5 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind wo möglich zu erhalten.

Feldgehölze und Heckenstrukturen, die nicht erhalten werden können, sind in das Flächenpflanzgebot der Ortsrandeingerührung einzubeziehen und an diese Stellen zu versetzen.

8.6 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

8.7 EMPFOHLENE PFLANZEN ZUR AUSWAHL AN HAUS UND GARTEN

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Gelbschlingel, Kletterrosen, Spälerobst

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:

Schneeball i. Sorten, Spierstrauch i.S., Falscher Jasmin, Deutzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel i.S., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Fläder

sowie sämtliche unter Punkt 8.6 aufgeführten Arten und Bäume.

9.0 EINFRIEDRUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Material:

Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerschleiben.

Höhe: max. 1,30 m bei Holzstaketenzaun
max. 1,00 m bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

Sockel: max. 0,15 m
Zaunhöhe: max. 1,30 m

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

11. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Parzelle Nr. 6 (Pensionsbetrieb) wird ein Leitungsrecht zugunsten der EVO (Energieversorgung Oberfranken) für die Kabelverlegung festgesetzt. Für die Umspannungsstation wird auf Flur Nr. 42 eine öffentliche Bedarfsfläche ausgewiesen.

12. BODENFUND E

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

IV ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NUTZUNGSCHARLONE

A	B	A. Art der baulichen Nutzung
C	D	B. Zahl der Vollgeschosse
E	F	C. Grundflächenzahl (GRZ)
		D. Geschoßflächenzahl (GFZ)
		E. Dachform/Dachneigung
		F. Bauweise

2.0 ABGRENZUNG NACH § 9 Abs. 7 BauGB

■ ■ ■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 Bau NVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D, (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß), Ausbau der Untergeschosse ist zulässig, wenn dadurch nicht ein weiteres Vollgeschoss entsteht.

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO

0,8 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 Bau NVO

5.0 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

○ offene Bauweise

6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

■ Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung.

--- Geplante Grundstücksgrenzen

7.0 STELLPLATZ UND GARAGENFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

■ Garagen freistehend; in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper.

■ ■ In der Garageneinfahrt vorgelagerter Stellplatz.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßgaben für Fahrverkehr und Fußgänger

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)

9.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)

■ Private Grünflächen

■ Öffentliche Grünflächen

● Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

● Erhaltung von Einzelbäumen

● Pflanzgebot von Hecken- und Sträuchern

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

10.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

■ vorhandene Wohn- und Nebengebäude

■ Flurstücksnummern

● Grenzsteine

■ Bauparzellennummer

— Ver- und Versorgungsleitungen (gepl.)

■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

■ vorhandene Flurgrenzen

■ Böschung

SD Satteldach

■ Spielplatz

● Umspannstation

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 02.10.1990 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom September 1990 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.1990 bis 25.01.1991 und der geänderte Entwurf i. d. F. vom 09.04.1991 nochmals vom 06.05.1991 bis 24.05.1991 öffentlich ausgelegt.

Untersteinbach, 28.05.1991

Ebert
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 22.10.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Untersteinbach, 07.02.1992

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch, angezeigt worden.

Haßfurt, 13.02.1992

Landratsamt Haßberge

1. Bürgermeister

3. Anzeigeverfahren

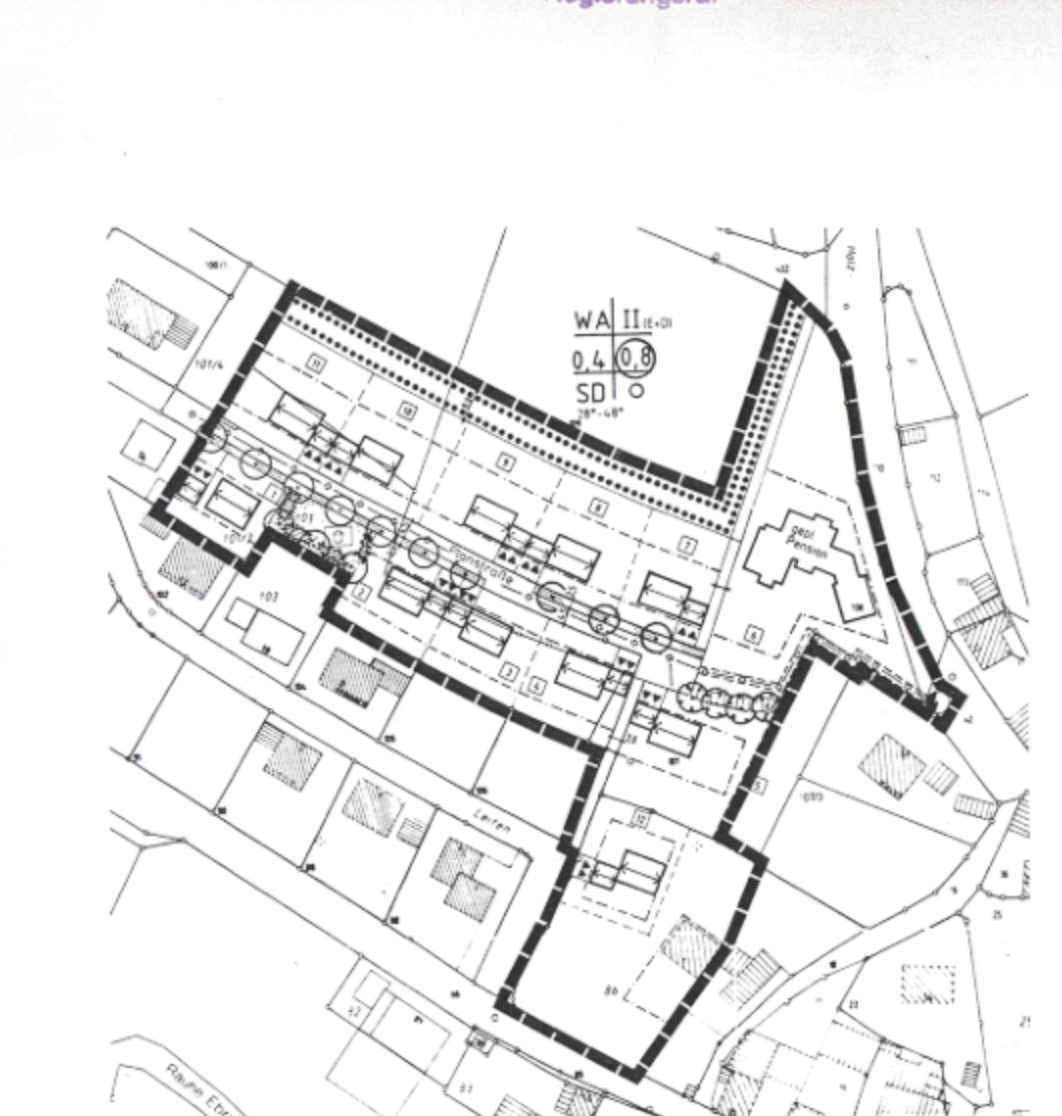
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

.....

1. Bürgermeister

31.07.92
31.07.92
Landratsamt Haßberge
im Auftrag
Meißner
Regierungsrat

Theinheim West



1 Fußweg ergänzt, Geltungsbereich verkleinert		09.04.91 Wamb		
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	
Vorhaben: Bebauungsplan "Theinheim West" mit integriertem Grundordnungsplan		Projekt Nr.	R	
Landkreis: Haßberge		Plan-Nr.:		
Maßstab: 1: 1000	1. Änderung des Bebauungsplanes vom 17.07.91	Tag:	N	
		entw. 01.03.91	Benz	
		gez. 01.03.91	Siller	
		gepr. 01.03.91	Benz	
Vorhabensträger: Gemeinde Raunebrach		Entwurfverfasser: Baur Consult Raiffeisenstr. 3 97289 Haßfurt Tel. 09521/696-6		
22. Okt. 1991 (Datum, Unterschrift)		01.03.1991 (Datum, Unterschrift)		