



Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Rauhenbrach für das Gebiet "Theinheim-West" im Ortsteil Theinheim, 2. 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 21.07.1993 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 Planungshilfen für die Bauleitplanung.
- II VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 - 1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von 2,13 ha.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 17.07.1971 werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung 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 bzw. E + I

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen (Erdgeschoss, Dachgeschoss) bzw. Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss 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, bzw. als geneigtes Dach 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 Giebelortung 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 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

- 8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 - 8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
 - 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 Flächenpflanzangebot 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.
 - 8.4 Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.
 - 8.5 Vorhandene Bäume und Heckengehöle sind wo möglich zu erhalten.
 - 8.6 Gehölzliste
 - a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Bergahorn
Carpinus betulus	Birke
Juglans regia	Hainbuche
Prunus avium	Walnuß
Quercus petraea	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
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	Schneebeil
- 8.7 EMPFOHLENE PFLANZEN ZUR AUSWAHL AM HAUS UND GARTEN

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn

- 9.0 EINFRIEDIGUNGEN

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

Material:

Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben.

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. MILLITONNEN SIND IN GESCHLOSSENEN BOXEN ODER IN DEN GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN UNTERBRINGEN.
- 11. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- IV ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANRISCHEN FESTSETZUNGEN
 - 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE

A	B	A.	Art der baulichen Nutzung
B	C	B.	Zahl der Vollgeschosse
C	D	C.	Grundflächenzahl (GRZ)
D	E	D.	Geschoßflächenzahl (GFZ)
E	F	E.	Dachform/Dachneigung
F	F	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 bzw. E + I, (E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss, I = 1 Vollgeschoss), 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.

- 8.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßnahmen für den Fußverkehr und Fußgänger
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)
- 9.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Pflanzangebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzangebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Pflanzangebot 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 Entsorgungsleitungen (gepl.)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - vorhandene Flurgrenzen
 - Böschung
 - SD gen. Dach Satteldach
 - geneigtes Dach
 - Spielplatz
 - Umspannstation
 - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.1992 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.1992... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am ... stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 28.07.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Untersteinbach, 28.07.1990
1. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren
- Der Satzungsbeschluss vom 21.07.1993 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.07.1993 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Örtlichen Bauverwaltung 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. RAUHENBRACH 02.08.1993
1. Bürgermeister

Theinheim West

3	Verbindliche Festsetzung 6.3 geändert	21.04.93 Möller	21.04.93 Benz
2	Erweiterung des Geltungsbereiches	10.12.92 Möller	10.12.92 Benz
Nr.	Änderungen	gepl. an Name	gepl. an Name
Vorhaben: Bebauungsplan "Theinheim West" mit integrierter Grundordnungsplan		Projekt Nr.	Ünliche Begründung
Landkreis: Haßberge		Plan-Nr.:	
Maßstab:	1:1000	Tag:	Name:
2. Änderung des Bebauungsplanes vom 10.12.92		entw. 09.12.92	Benz J
		gef. 10.12.92	Siller N
		gepl. 10.12.92	Benz J
Vorhabensträger: Gemeinde Rauhenbrach		Entwurfverfasser:	
		bc Baur Consult	Raiffeisenstr. 3 8728 Haßfurt
			Ingenieure Tel. 89521-636-0
20.07.1993 (Datum, Unterschrift) Eber		10.12.92 (Datum, Unterschrift)	