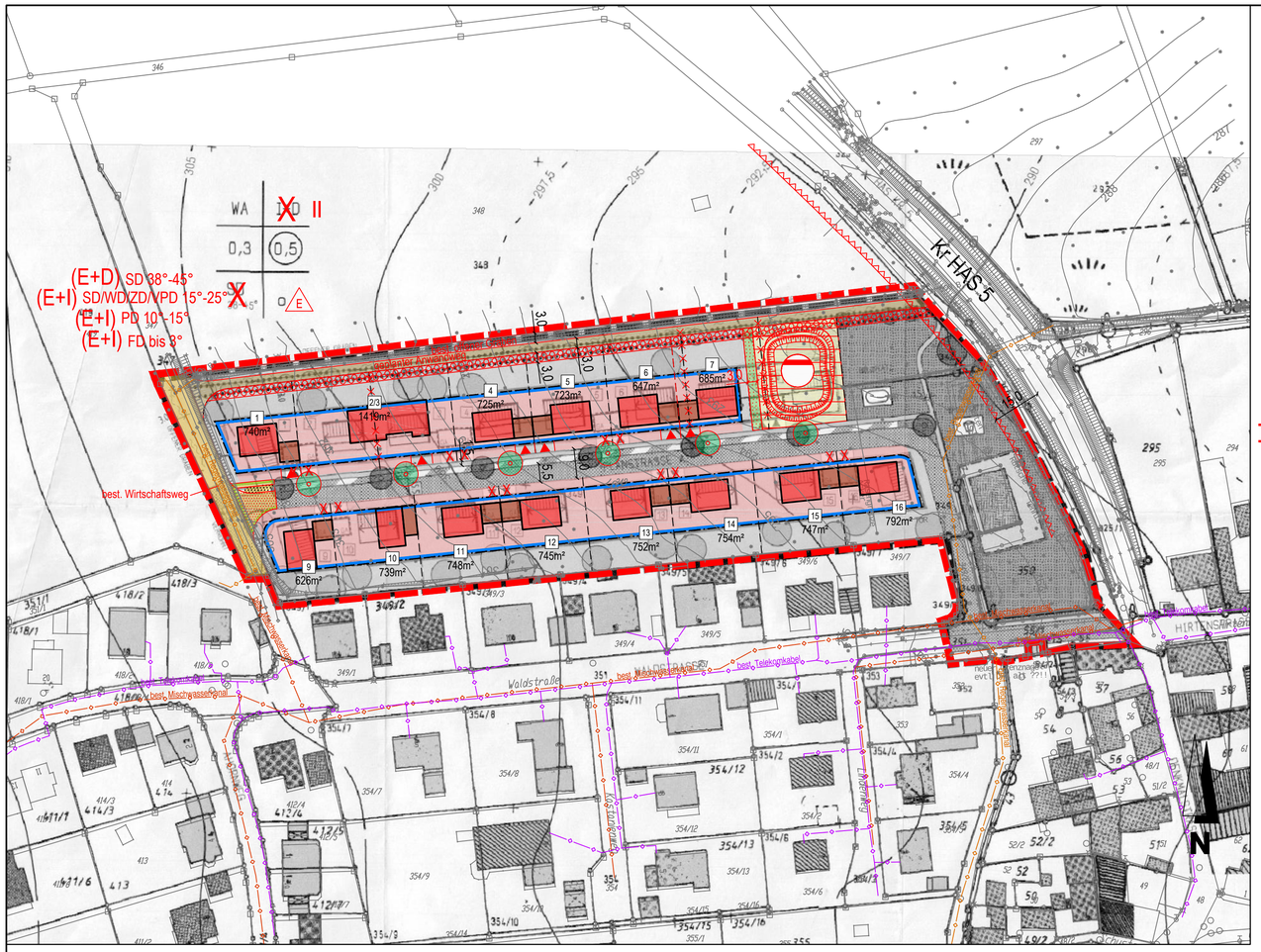

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetztes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

1.0 Nutzungsschablone

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

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

0,3	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO	-	
0,5	Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO	-	
I+D	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	II	max. Anzahl der Vollgeschosse

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise	-	
	Baugrenze		Baugrenze
	-	E	Einzelhaus

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger		Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie		Straßenbegrenzungslinie
	-		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Mehrzweckstreifen
	bestehender Flurweg		bestehender Wirtschaftsweg
	-		geplanter Anwandweg
	Ein- bzw. Ausfahrt		Ein- bzw. Ausfahrt

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

	-		Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltung

7.0 Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

	-		Best. Mischwasserkanal
	-		Best. Regenwasserkanal
	-		Best. Telekomkabel

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche/Begleitgrün		Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche/Begleitgrün		Private Grünfläche
	Pflanzgebot Straßenbaum		Pflanzgebot Straßenbaum

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Pflanzgebot Strauchpflanzung neu zu pflanzende freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10.0 Sonstige Planzeichen

	-		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (anbaufreie Strecke der Kr HAS 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, i.V.m. Art. 23 BayStrWG)
	Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Mögliche Modellstellungen für Häuser und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
4	Parzellennummer
349	Flurstücksnummer
	Grenzsteine
	Vorhandene Flurgrenzen
6,0	Bemaßung
SD/WD/ZD/ VPD/PD/FD	Dachform (Sattel-, Walm-, Zelt-, Versetztes Pult-, Pult-, Flachdach)

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Die Verbindlichen Festsetzungen IV der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen ersetzen die Festsetzungen Textliche Festsetzungen unter Nr. 1.0 - 7.0 und 9.0 - 11.0 des am 19.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Nördlich der Waldstraße".

Die Festsetzungen Textliche Festsetzungen unter 8.0 Grünflächen des am 19.05.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Nördlich der Waldstraße" behalten weiterhin Rechtskraft. Sie werden lediglich ergänzt.
Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5

2.3 Anzahl der Vollgeschosse maximal
II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD 38°-45°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD/WD/ZD/VPD 15°-25°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD 10°-15°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei FD bis 3°

2.4 Höhenfestsetzungen
Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 30 cm über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte liegen. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude erschlossen wird.

Traufhöhe bei II (E+D) max. 4,0 m über OK Fertigfußboden EG.
Traufhöhe bei II (E+I) max. 6,2 m über OK Fertigfußboden EG.
Firsthöhe bei II (E+I) max. 9,0 m über OK Fertigfußboden EG.
Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung).

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1 Dachform, Dachneigung, Material und Farbe
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt-, Versetztes Pultdach oder Flachdach auszuführen.
Geschlossene Garagen sind dem Hautgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrünites Flachdach auszuführen. Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen.
Dachneigung Satteldach (E+D) 38°-45°.
Dachneigung Satteldach/Walmdach/Zeltdach/Versetztes Pultdach (E+I) 15°-25°.
Dachneigung Pultdach (E+I) 10°-15°.
Dachneigung Flachdach (E+I) bis 3°.

Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen sowie Dachbegrünung.
Die Farbe der Dacheindeckung ist in roter oder grauer Farbgebung unglasiert, nicht glänzend auszuführen.

4.2 Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel
Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zu liegen. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen.

4.3 Bei Dachform SD/WD/ZD 15°-25° ist ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände.
Erfolgt ein Ausbau des Daches als Vollgeschoss (E+D), darf die Höhe des Kniestockes 1,0 m betragen.

4.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.
Eine Ständerbauweise auf Flachdächern ist zulässig. Die aufgeständerten Module dürfen jedoch die Höhe des Flachdaches um max. 60 cm überschreiten.

5.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, soweit dadurch keine Sichtbehinderung für den Fahrverkehr entsteht. Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
Mauern und Mauerscheiben dürfen dabei max. eine Höhe von 1,0 m haben.

Das im nördlichen Bereich parallel zum geplanten Anwandweg festgesetzte Pflanzgebot darf zur Errichtung eines Tores je Grundstück bis zu einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind dem Hautgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrünites Flachdach auszuführen.

Bei begrünten Hauptgebäuden sind die Garagen ebenfalls zu begrünen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Dabei darf der Mehrzweckstreifen nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle unterbrochen werden. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung und die maximal mögliche Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Zur Begrünung des Baugebietes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen Straßenbäume anzupflanzen.
Das Einzelpflanzgebot ist hinsichtlich der Anzahl der Straßenbäume zwingender Bestandteil der Bebauungsplanung. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

9.0 Geländeauffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Geländegestaltung ist dem Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,0 m sind unzulässig.

V VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom . . . . . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.

3.0 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

4.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom . . . . . die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

5.0 Ausgefertigt

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Haßfurt	Proj. Nr. 176513	Anlage
		ENTWURF	
Landkreis:	Haßberge	Plan - Nr.	1
Maßstab: 1 : 1000	1. Änderung Bebauungsplan "Nördlich der Waldstraße" Uchenhofen		

	Tag:	Name:
entw.	11.2017	Roschlau
gez.	11.2017	Haßfurther
gepr.	11.2017	Roschlau
geänd.		

Vorhabenträger:
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

Haßfurt, ...
Werner, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
Raiffeisenstraße 3 // 97437 Haßfurt // +49 9521 696 0
BAURCONSULT.COM

11.07.2018
(Datum, Unterschrift)

P:\176513\2-VORENTW\PLAN\Verschickung\T08\2018-07-11-Uchenhofen.dwg