TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 16.51 ha

2.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "nördlich der Bamberger Straße" wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein Teilbereich entspricht als Mischgebiet der BauNVO § 6

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschoße wird wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet WA

E + D Grundflächenzahl = GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ 0,6

wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann

II = GRZ 0,4
= GFZ 0,8

II + D = GRZ 0,4
= GFZ 0,8

Mischgebiet MI
II = GRZ 0,4
= GFZ 0,8

4.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener (o) oder in Teilbereichen in geschlossener Bauweise (g) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

5.2 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First oder als Pultdach auszuführen.
Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine, sowie in Teilbereichen Metalldeckung.

5.3 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind bei einer Dachneigung über 38° Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgaube max. 2.00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen, Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

5.4 Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen.

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

5.6 Dachüberstände traufseitig bis max. 50 cm
giebelseitig bis max. 30 cm

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 4.00 m ab OK-Gelände bei E + D
Traufhöhe bergseitig max. 6.50 m ab OK-Gelände bei II
Traufhöhe bergseitig max. 7.00 m ab OK-Gelände bei II + D
Traufhöhe bergseitig max.10.00 m ab OK-Gelände bei III

Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 50 cm über OK - Gelände

6.2 Dachneigung:
Allgemeines Wohngebiet
38 bis 48° bei E + D und II
30 bis 45° bei II + D + III

Mischgebiet
15 - 38° bei max. 2 Vollgeschossen

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

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

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgeführt werden. Geschlossene Garagen sollen dem Wohnhaus in Material und Farbe, als auch Dachform angeglichen werden. Abweichungen der Dachneigungen bis zu 5° zum Hauptdach sind zulässig. Neben dem Satteldach sind auch begrünte Flachdächer erlaubt (dies gilt nicht für die Garagenhöfe).
Carports sind in Holzskelett Bauweise auszuführen.
Garagen sind freistehend, am Haus angebaut sowie ins Haus interegriert zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 ersteinehmigte Garage die Gestalt vorgibt.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet. Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.).

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.

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. Die Pflanzgebote sind in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen.

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 den 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. Geschnittene Hecken, fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

8.4 Die Nordseite des Lärmschutzwalls ist mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer 8.6 zu bepflanzen.
Die südgeneigten Böschungen sind weitgehend von Anpflanzungen freizuhalten und als Magerstandorte auszubilden.

8.5 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

8.6 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
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 catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

8.7 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

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

Hecken geschnitten:
Hainbuche, Liguster, Feldahorn

9.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

9.2 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

9.3 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 versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

10.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und früchtetragenden Gehölzen Verwendung finden.
Die Holzlattenzäune sollen ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1.20 m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max. 1.00 m zulässig.
Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.
Sockelhöhe max. 0.15 m
Zaunhöhe max. 1.20 m
Die privaten Grundstücksteile/Gemeinschaftgrünflächen entlag des landwirtschaftlichen Anwandweges im östlichen Teilstück sollten untereinander und vom Weg nicht mit Zäunen abgetrennt werden.
Die Garagenhöfe können bei adäquaten Gestaltungsvorschlägen mit verputzten Mauerscheiben oder Sichtschutzzäunen aus Holz welche mit Rankgerüsten versehen werden abgegrenzt werden.

11.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen. Zentrale Sammel- Containerplätze sollten durch (begrünte) Mauern, Holzzäune oder Hecken abgeschirmt werden.

12.0 Antennen

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Bei Hausgruppen und im Geschoßwohnungsbau sollen bis zur Verkabelung des Gebietes Gemeinschaftsanlagen installiert werden.

13.0 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 1.00 m sind unzulässig.

14.0 Bodenfunde

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

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

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

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs.7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauBG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA/MI — Allgem. Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI) nach § 4/6 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 ff BauNVO)

E+D, II, II+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(0.6), (0.8) — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

o — Offene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 2 BauNVO)
g — Geschlossene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 3 BauNVO)
D — Doppelhaus
R — Reihenhaus
SD/FD — Dachform: Satteldach / Flachdach

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
Baulinie
Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Geplante Grundstücksgrenzen
Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

7.0 Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
St — Stellplätze
Ga — Garagen
GGa — Gemeinschaftsgaragen

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Mehrzweckstreifen oder Verkehrsberuhigung)
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Sichtdreiecke
die eingetragenen Winkel sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung höher als 70 cm freizuhalten
Einfahrten

9.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Beseitigung der Abfallstoffe (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Elektrizität
hier Wertstoffsammelplatz

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

Private Grünfläche
Öffentliche Grünflächen
Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.
Bestehende Bäume
Umgrenzung von öffentlichen Flächen mit Bindung für Bepflanzung, dauerhafte Unterhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern.
Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zweckbestimmung
W — Wiese
M — Magerrasen

10.0 Hinweise

vorhandene Wohn- und Nebengebäude
345 — Flurstücksnummern
Grenzsteine
275 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)
Bauparzellennummern
gepl. Ver- und Entsorgungsleitung
vorhandene Flurgrenzen
Aufschüttung
Kinderspielplatz
Regenrückhaltebecken
Schallschutz
Wand (Lärmschutzwand)
Graben
L — passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, ruhebedürftige Räume auf schallabgewandter Seite)

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) 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, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadt-/~~Gemeinde~~rat hat in seiner Sitzung vom 26.11.91 / 27.01.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.01. / 11.02.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB hat am 17.01. - 31.01.92 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.04.94 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.06.94 bis 15.07.94 öffentlich ausgelegt.

.... 1. Bürgermeister

2. Der Stadt-/~~Gemeinde~~rat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 07.04.94 am 01.08.94 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.... 1. Bürgermeister

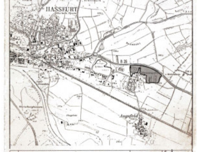
3. Anzeigeverfahren / Genehmigung

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Die Genehmigung des Bebauungsplanes/ wurde am 30.09.94 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Stadtbauamt 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

Bebauungsplan Kleinaugsfeld

"nördlich der Bamberger Straße"



Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
2.	Einarbeitung der Stellungnahmen TÖB, Beschluß vom 28.07.1992	07.04.94	Bauer	S. Baur	
1.	Einarbeitung des Stadtratsbeschlusses vom 24.02.1992	09.03.92	Bauer		

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Kleinaugsfeld

Projekt Nr.

Anlage
Begründung

Landkreis: Haßberge

Plan - Nr.

Maßstab: 1 : 1000

"nördlich der Bamberger Straße"

	Tag	Name
entw.	15.01.92	S. Baur
gez.	15.01.92	D. Ringer
gepr.	15.01.92	S. Baur
geänd.		

Vorhabensträger:
Stadt Haßfurt
Marktplatz 1
8728 Haßfurt

15.01.92 / 07.04.94 .... Steinmann
(Datum, Unterschrift) 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Baur Consult Ingenieure
Raiffeisenstraße 3
8728 Haßfurt
Tel. 09521/696-0

15.01.1992 ....
(Datum, Unterschrift)