

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**
- I RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 6.1.1993 (GVBl. S. 65) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- II RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**  
Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.
- III VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**
- 1.0 ALLGEMEINES**  
Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,50 ha.
- 2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Himmelreich" in Uchenhofen wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET**  
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 Vollgeschosse als E, E+D und U+E+D festgesetzt. U+E+D nur zulässig, wenn es (U=Untergeschoß; E=Erdgeschoß; D=Dachgeschoß).  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5
- 4.0 BAUWEISE**  
Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
- 5.1** Die Wohngebäude sind als Punktbauten zu erstellen. Sichtoberflächen und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundzüge sind harmonische Farben zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, isoliertem, geschliffenem oder gesägtem Natursteinen, aus Asbestzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker, Fliesen, ungeschlantes Sichtmauerwerk sind nicht zulässig.
- 5.2** Glasbauelemente sind im Allgemeinen im Wohngebiet unzulässig.
- 5.3** Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder entsprechend farbige Betondachsteine, Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
- 5.4** 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 Giebelortsgang zum mindestens ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit hochstehend rechteckigen Fensterformaten verwenden.
- 6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 6.1** Traufhöhe bergseitig max. 4,00 m ab OK-Gelände, Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.
- 6.2** Dachneigung: 38° - 45°
- 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 Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind in optisch tolerierbarem Bereich zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt.  
Stellplätze sind auf dem Grundstück den Garageneinfahrten vorzulegen. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugeordnet. Die Garageneinfahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Wassergebundene Decken usw.).
- 8.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
- 8.1** Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzenangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.5 zu pflanzen.
- 8.2** Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mind. ein großkröniger Laubbau entsprechend der Gehölzliste zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu pflanzen und zu unterhalten.
- 8.3** Auffällig stehende Böschungen und Aufgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden. Geländeunterschiede sind auf dem Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungen sind möglichst mit heimischen Gehölzen entsprechend der Liste zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet zur offenen Landschaft ist eine Windschutzhecke anzulegen. (Gehölz entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.5).
- 8.4** Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.
- 8.5** Gehölzliste für öffentliche und private Grünflächen
- a) Bäume Mindestgröße: Stü. 16/18
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pendula      | Birke         |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Juglans regia       | Walnuß        |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Quercus petraea     | Traubeneichen |
| Quercus robur       | Stieleiche    |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche     |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Obstbäume in Sorten |               |
- b) Sträucher Mindestgröße: Str. 80/120, Hei 115/175
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Cornus mas          | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel    |
| Corylus avellana    | Hassel        |
| Crataegus monogyna  | Weißdorn      |
| Ligustrum vulgare   | Liguster      |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa      | Schlehe       |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn     |
| Rosa canina         | Hundsrose     |
| Salix caprea        | Salweide      |
| Sambucus nigra      | Holunder      |
| Viburnum lantana    | Schneeball    |
- 8.6 EMPFOHLENE PFLANZEN ZUR AUSWAHL AN HAUS UND GARTEN**  
Fassadenbegrünung:  
Wilder Wein, Efeu, Knäuerlich, Clematis, Gelbschlinge, Kletterrosen, Spalierobst  
Hecken geschritten:  
Hainbuche, Liguster, Feldahorn  
Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:  
Schneeball I. Sorten, Spierstrauch I.S., Falscher Jasmin, Dentzie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriegel I.S., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder  
sowie sämtliche unter Punkt 8.5 aufgeführten Arten und Bäume.
- 9.0 EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedigungen abzustimmen.  
Material:  
Holzlatenzäune  
Höhe: max. 1,00 m Holzstakelzaun  
Maschendrahtzaun ist zulässig; er ist jedoch beidseitig einzupflanzen gem. Pflanzliste 8.5  
Zaunhöhe: max. 0,80 m bei Maschendraht  
In Sichtrecksbereichen ist eine Einfriedigungshöhe von max. 0,70 m über OK. Straße zulässig.
- 10.0** Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.
- 11.0 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.
- 12.0 BODENFUNDE**  
Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Haßberge anzuzeigen.
- IV. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANISCHEN FESTSETZUNGEN**
- 1.0 NUTZUNGSSCHABLONE**
- |     |                              |
|-----|------------------------------|
| A/B | A. Art der baulichen Nutzung |
| C/D | B. Zahl der Vollgeschosse    |
| E/F | C. Grundflächenzahl (GRZ)    |
| G/H | D. Geschoßflächenzahl (GFZ)  |
|     | E. Dachform                  |
|     | F. Dachneigung               |
|     | G. Haustyp                   |
|     | H. 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 BauNVO)**  
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)**  
E Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
E+D als E, E+D und U+E+D (U=Untergeschoß, E=Erdgeschoß, D=Dachgeschoß)  
U+E+D  
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
0,5 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- 5.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)**  
o offene Bauweise
- 6.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  
■ Mögliche Modellstellung Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptstrichrichtung  
--- 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 Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger  
— Straßenbegrenzungslinie
- 9.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)**  
■ Private Grünflächen  
● Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen. Alle (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.  
■ gepl. öffentl. Hecke  
■ Strauchhecke (Ortsrandelgrünung)
- 10.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**  
■ vorhandene Wohn- und Nebengebäude  
■ Flurstücksnummern  
■ Grenzsteine  
■ Bauparzellenummer  
■ vorhandene Flurgrenzen  
SD Satteldach

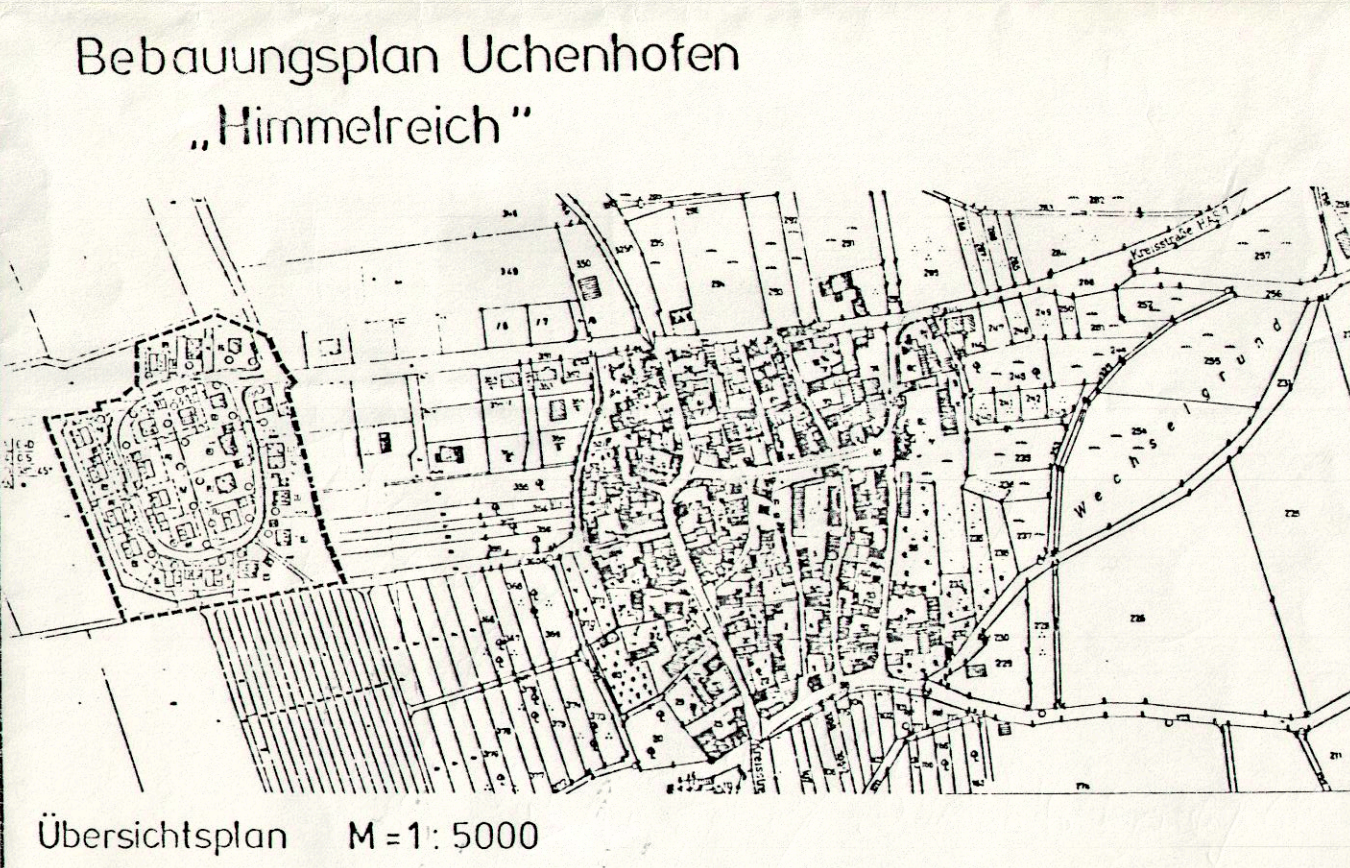
**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.11.25.11.1993 stattgefunden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.05.95 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.95 bis 25.05.95 öffentlich ausgelegt.  
Haßfurt 02.12.95  
1. Bürgermeister *J. B. Beck*

2. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 09.11.95 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 04.12.95.  
Haßfurt 07.12.95  
1. Bürgermeister *J. B. Beck*

3. Genehmigungsvermerk *bzw. Anzeigevermerk LRA* der Regierung von Unterfranken.  
Genehmigt gem. § 11 Abs. 2 iVm § 6 Abs. 4 BauGB  
Landratsamt Haßberge  
Im Auftrag  
*G. B. Beck*  
Regierungsvermerk

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.04.1996 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im 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.  
Haßfurt 03.04.1996  
1. Bürgermeister *J. B. Beck*



GEA 09.11.1995

**STADT HASSFURT**  
STADTBAUAMT

Landkreis Haßberge

Bauverfahren: **Bebauungsplan Uchenhofen „Himmelreich“**

Bearbeitet: 19.08.1993 26.05.1995	Stadt Haßfurt Hauptstraße 5 97437 Haßfurt	Plan-Nr.: <b>97</b>
Gezeichnet: S.S. <i>fel</i>		Maßstab: 1 : 1000
Geprüft: <i>W. Dan</i>	1. Bürgermeister <i>S. B. Beck</i>	