BEBAUUNGSPLAN DER STADT HASSFURT FÜR DAS MISCHGEBIET "SAILERSHAUSEN"

ZEICHENERKLAERUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NUTZUNGSSCHABLONE

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

2.0 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 Abs.7 BauGB)

Geltungsbereich nach §9 Abs.7 BauGB

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO

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

0.5 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

(1,0) Geschoßflächenzahl GFZ §20 BauNVO

E+D Zahl der Vollgeschoße §20 BauNVO

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

o Offene Bauweise (§22, Abs.1 und 2 BauNVO)

SD Dachform: Satteldach

Firstrichtung zwingend vorgegeben

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

Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Hinweis)

Geplante Grundstücksgrenze (Hinweis)

7.0 GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 Abs.1 BauNVO)

St 31 Stellplätze

GA Garagen/Carports

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr und Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt

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

Öffentliches Pflanzgebot:

Pflanzgebot Straßenbaum
neu zu pflanzen, wie Pflanzgebot Baum, jedoch in geschützter Baumscheibe größer 6qm oder Baumscheibe mit unverdichtbaren Wurzelraum durch Hilfskonstruktion und Oberfläche mit Gitter geschützt

Privates Pflanzgebot:

Pflanzgebot Baum
neu zu pflanzen auf privatem Grund mit Grundstücksbindung, statt eines Großbaumes können auch 2 Obstbäume gepflanzt werden

Pflanzgebot Strauchpflanzung
neu zu pflanzende freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen.
Pflanzung 3-reihig, Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe 1,2m, Artenzusammensetzung und Pflanzschema siehe Begründung

Erhaltung und Ergänzung bestehender Sträucher

10.0 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Entwässerungsgraben (Bestand)

11.0 HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 Flurstücksnummern

Grenzsteine

275 Höhenschichtlinien

Vorhandene Grundstücks- und Flurgrenzen

15 Anbaufreie Zone in Bereich von 15m entlang der Kreisstraße von der Bebauung freizuhalten.

Bauparzellennummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 ALLGEMEINES (Hinweis)

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,0 ha.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Mischgebiet Sailershausen" wird entsprechend der BauNVO §6 als Mischgebiet (MI) festgelegt.

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

0,5 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO

(1,0) Geschoßflächenzahl GFZ §20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschoße wird wie folgt festgelegt:

E+D

Dachgeschosse als Vollgeschoß möglich.

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

Im Bebauungsplan ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art.6 Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

5.0 FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.
Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.
Nebengebäude und Carports können begrünt werden.

5.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig.
Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand von Giebelortgang muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen .

5.3 Dachüberstände: traufseitig bis max. 50cm
giebelseitig bis max. 30cm

6.0 HOHENFESTSETZUNGEN (§9 Abs.2 BauGB)

Traufhöhe bergseitig max. 3.50m ab OK natürliches Gelände
Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 30cm über OK natürliches Gelände

6.1 Dachneigung:
38 bis 48 Grad
Für untergeordnete Anbauten sind abweichende Dachneigungen und/oder Flachdächer zulässig.

6.2 Kniestock:
Konstruktive Widerlager (Kniestock) sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenmauern das senkrechte Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren max. 0,5m beträgt.

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

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzbauweise, ausgeführt werden.
Grenzbebauung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BayBO Art.7 Abs.4). Grenzgaragen die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte oder errichtete Garage die Gestalt vorgibt.
Grenzgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.)

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

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder statt dessen zwei Obstbaumhochstämme entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen.
Der Standort kann frei gewählt werden!

8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend Punkt 8.5 zu pflanzen.
Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern zu erfolgen.

8.4 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit den öffentlichen Pflanzmaßnahmen begonnen werden.
Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Gehölzartenliste für öffentliche und private Grünflächen
Die Gehölzartenliste für heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes.

PFLANZLISTE:

Baumarten:
-Acer platanoides
Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus
Bergahorn
-Aesculus carnea
rotblühende Roßkastanie
-Aesculus hippocastanum
Roßkastanie
-Fraxinus excelsior
Gemeine Esche
-Quercus robur
Stieleiche
-Tilia cordat
Winterlinde
-Acer campestre
Feldahorn
-Carpinus betulus
Hainbuche
-Crataegus "carrierei"
Apfeldorn
-Crataegus crus-galli
Hahnendorn
-Prunus avium
Vogelkirsche
-Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere

Straucharten:
-Amelanchier canadensis
Kahle Felsenbirne
-Crataegus monogyna
Weißdorn
-Cornuns sanguineus
Roter Hartriegel
-Corylus avellana
Hasel
-Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare
Liguster
-Lonicera xylosteum
Heckenkirsche
-Prunus spinosa
Schlehdorn
-Rosa canina
Hundsrose

Obstgehölze:
Apfel:
-Engelberger
-Ebrachshöfer
-Findenwerder Prinzenapfel
-Gewürzluiken
-Hauxapfel
-Jakob Fischer
-Kaiser Wilhelm Apfel
-Landberger
-Mauzenapfel
-Roter oder Grüner Boskop
-Roter Eisenapfel
-Wiltshire
-Winterrambur

Birnen:
-Gute Graue
-Katzenkopf
-Mollebusch
-Nordhauser Forellenbirne
-Pastorenbirne
-Phillipsbirne

Sonstige Obstarten:
-Fränkische Hauszwetschge
-Walnuß (Juglans regia)
-Vogelkirsche (Prunus avium)

8.6 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2.50m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.

9.0 GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER, TRINKWASSER

9.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
Für die befestigten Freiflächen sind versickerungsfördernde Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu wählen.
Verschmutztes 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 versickern kann.

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

9.3 Einsparung von Trinkwasser (Hinweis)
Niederschlagswasser kann in sinnvoller Weise durch den Bau von Zisternen für die Beregnung von Gartenflächen genutzt werden. Diese Anlagen können Überläufe an die Mischkanalisation erhalten. Die Auffangbehälter sollten eine Mindestgröße von 1,5m3 pro 100qm versiegelter Fläche (Dach- oder Hoffläche) haben.
Bei der Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf eine strenge Einhaltung der gültigen Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz, Einschaltung von Fachfirmen, Ortssatzungen) zu achten.

9.4 Schutz vor Grundwasser (Hinweis)
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.
Eine Grundwasserschwankung von ca. 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drängewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Hangdruck- oder Schichtenwasser zählt auch zum Grundwasser.

9.5 Schutz des Grundwassers (Hinweis)
Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten.

10.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

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 können ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1.20m ausgeführt werden. Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben sind bis zu einer Höhe von max.1.00m zulässig.
Maschendrahtzaun ist mit einem Sockel von 0,15m und einer Zaunhöhe von max. 1.20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

11.0 GELANDEGESTALTUNG

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.80m sind unzulässig.

12.0 BODENFUNDE (Hinweis)

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend über das Landratsamt dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Der Fundort und die Fundstücke sind beim Auffinden von Bodendenkmälern unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DschG).

BEBAUUNGSPLAN der Stadt Haßfurt für das Mischgebiet "Sailershausen" im Stadteil Sailershausen

PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §1 Abs.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf §9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), Art.91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl, S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 18.05.1999 als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet "Sailershausen" wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15.12.1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

B Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB hat vom 14.04 bis 30.04.1998 stattgefunden.

C Der Entwurf des Bebauungsplanes Mischgebiet "Sailershausen" i. d. F. vom 03.12.1998 wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 10.02. bis 10.03.1999 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 30.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

D Der Bebauungsplan Mischgebiet "Sailershausen" wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 18.05.1999 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den 31.05.1999 .....
Eck, 1. Bürgermeister

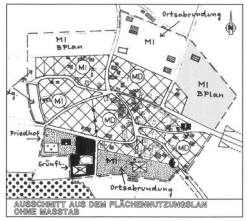
E Genehmigungsverfahren:
MI / GHG Auflage(n) genehmigt gem. §6 BauGB mit Bescheid vom 26.08.1999 Az. 621-8120-2
Landratsamt Haßberge 26.08.2010
i.A.
Alfred
Regierungsrat
Haßfurt, den .....
.....
Landratsamt Haßberge

F Die Genehmigung des Bebauungsplanes Mischgebiet "Sailershausen" wurde am 27. OKT. 1999 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dieser Tag 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 ist gemäß §44 Abs.5 BauGB sowie gemäß §215 Abs.1 BauGB hingewiesen worden.

Haßfurt, den 27. OKT. 1999 .....
Eck, 1. Bürgermeister



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OHNE MASSSTAB

PROJEKT:	MISCHGEBIET "SAILERSHAUSEN"	B&O CONCEPT
Plan	BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG	Projekt-Nr. 961209 GB
Maßstab	M = 1:1000	gez./gepr. AS/SB
Auftraggeber	Stadt Haßfurt, Hauptstraße 5, 97437 Haßfurt — Eck, 1. Bürgermeister	Datum 03.12.1998
B&O CONCEPT	Consulting GmbH für Hochbau, Ingenieurwesen und Umwelt, Industriestraße 46, 97437 Haßfurt, ISDN 09521/9484-0, Fax 09521/9484-11 — Bauleitplanung (T)	Plan-Nr. G 01

h/b = 780.0 / 980.0 (0.79m) ALLPLAN FT