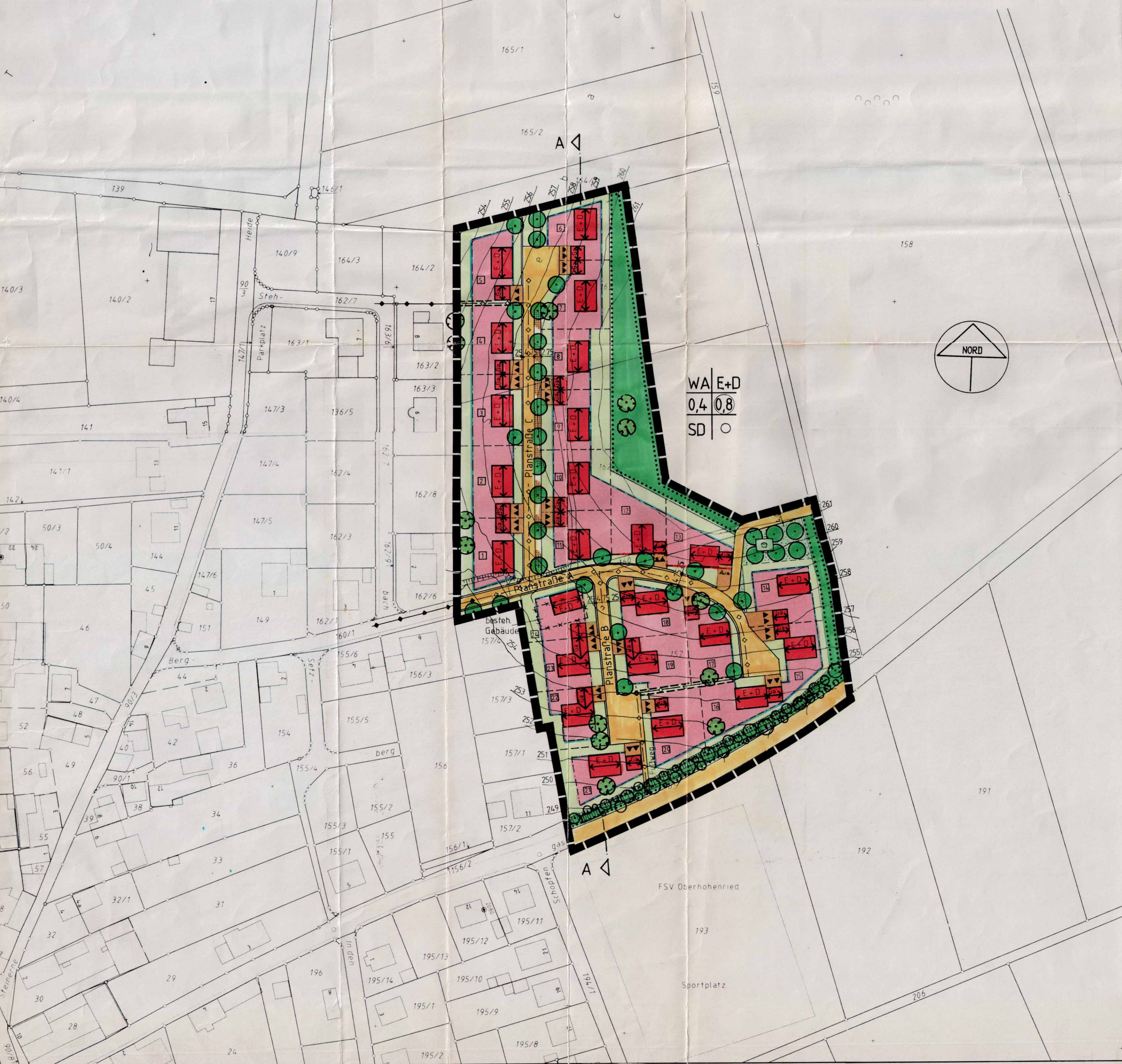
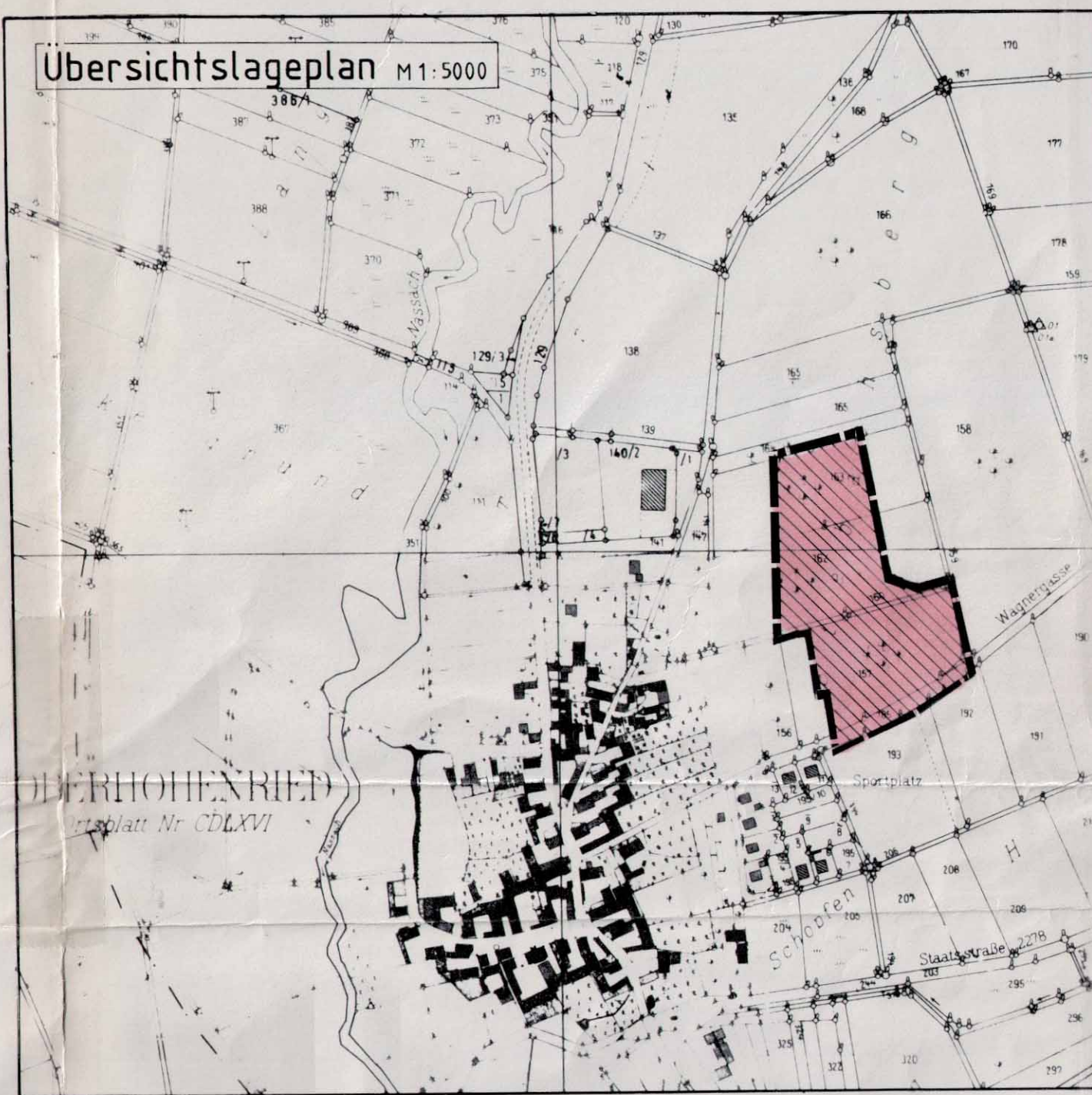
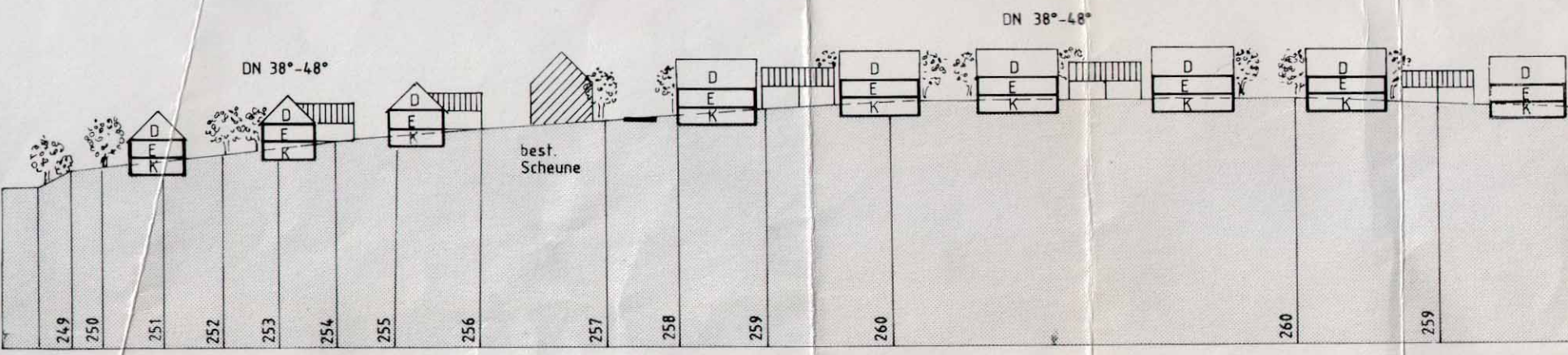




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

I RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) i.V. mit den § 1 Abs.3 und 10 des Baugesetzbuches, i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253).

II RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayRS 2132-1) geändert durch Gesetze vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) und 16.07.1986 (GVBl. S. 195) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - Planz V81 vom 30.07.1981 (BGBl. S. 833), und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,31 ha.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEbiet E + D

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II Vollgeschossen (Erdgeschoss + Dachgeschoss) als Höchstgrenze festgesetzt.

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 Wohnbereichen 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. Glasbauteilflächen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

5.4 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First 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 Dachgaube max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelort zum Dachgauben 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 Traufhöhe bergseitig max. 4,00 m ab OK-Gelände, Erdgeschossfußboden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.

6.2 Dachneigung: 38° - 48° im allgem. Wohngebiet

6.3 Ein Kniestock ist abweichend von 6.1 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 zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt.

8.0 GRÜNLÄCHEN (§ 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. Das Pflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

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 Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer 8.6 zu pflanzen. Die angegebene 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. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen. Ausnahmeweise 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. Das Pflanzgebot ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfüllen.

8.4 Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände 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 (Gehölze entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.6).

8.5 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

8.6 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
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	Hartrieel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunderose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

8.7 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.

8.8 EMPFOHLENE PFLANZEN ZUR AUSWAHL AN HAUS UND GARTEN Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Efeu, Kletterrosen, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalterobst

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:

Schneeball i. Sorten, Spierstrauch i.S., Falscher Jasmin, Dentarie, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartrieel i.S., Hecken- und Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder

sowie sämtliche unter Punkt 6 aufgeführten Arten und Bäume.

9.0 EINFRIEDUNGEN

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

Material:

Holzlatenzküne ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerschleiben.

Höhe: max. 1,30 m bei Holzlatenzküne
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. Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

11. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der Grenze zwischen den Parzellennummern 4 und 5 sowie 16 und 17, 19 und 20 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Haßfurt für die Verlegung des Abwasserkanals festgesetzt.

12.0 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.

13. BODENFUNDE

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

IV ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 NUTZUNGSCHABLONE

A	B	A. Art der baulichen Nutzung
C	D	B. Zahl der Vollgeschosse
E	F	C. Grundflächenzahl (GRZ)
		D. Geschosflächenzahl (GFZ)
		E. Dachform/Dachneigung
		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 Gestaltungsmaßnahmen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

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

E + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D, (E = Erdgeschoss, D = Dachgeschoss)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 Bau NVO

0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 Bau NVO

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

O offene Bauweise

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

— Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

■ Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfahrrichtung.

— 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 Fahrverkehr und Fußgänger

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)

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

■ Private Grünflächen

■ Öffentliche Grünflächen

● Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstamm) für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

● Erhaltung von Einzelbäumen

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Be-pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

10.0 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

■ Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

157/1 Flurstücksnummern

■ Grenzsteine

■ Höhenrichtlinien (Meterlinien)

■ Bauparzellennummer

○ Ver- und Entsorgungsleitungen (vorh.)

◆ Ver- und Entsorgungsleitungen (gepl.)

— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

— vorhandene Flurgrenzen

■ Böschung

SD Satteldach

■ Spielplatz

■ Bestehendes Nebengebäude zu beseitigen

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.1990... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 24.04.1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.1990 bis 06.05.1990... Öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Haßfurt 06. JUNI 1991

1. Bürgermeister

2. Die Stadt hat mit Beschluss vom 24.04.1990, den Bebauungsplan i.d.F. vom 24.04.1990 gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.

Haßfurt 06. JUNI 1991

1. Bürgermeister

3. Genehmigungsvermerk der Regierung von Unterfranken

Stabschef

Stabschef

Mit Oben-Auflagen genehmigt gemäß § 12 BauGB mit RB vom 28.04.1991 Nr. 100/1000-1/89

Würzburg, den 28.04.1991

Regierung von Unterfranken

1. A.

2. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.12.1991 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt 20.12.1991

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister