TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 29 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bek. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 909) i.V. mit den §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches, i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I, 2253)

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 09.12.1987 (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 (BayBO 2102-1) geändert durch Gesetze vom 16.07.1986 (GVBl. S. 214) und 08.08.1986 (BGBl. I, 1253) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 - Plano 1/81 vom 30.07.1981 (BGBl. I, 833) und den Planungsbilder für die Bauleitplanung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Allgemeines (Flächengrößen)

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von
10,62 ha

2.0 Art der baulichen Nutzung

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

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 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 Baufarm sind Einzelhäuser zulässig.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Wohngebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtfachwerkflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Farbtönen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur gedeckte Erdfarbtöne.

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

5.3 Die Fenster sind als stehende oder Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen. Glasbausteinfenster sind in allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

5.4 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen.
Deckungsmaterial - einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.

5.5 Bei ausgebauten Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 200 m. Der Abstand vom Gebäudegiebel muß mindestens ein Fünftel der Dachlänge Hauptgiebeldach befragen. Dachgauben mit stehendem Fensterformate.

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. 50 cm über OK - Gelände

6.2 Dachneigung : 38° - 48° im allgemeinen Wohngebiet

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 an Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen sind mit Satteldach, Walmdach oder Flachdach zu errichten. Garagen überschreiten. Abweichung der Dachneigung zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die entgrenzenlige Garage die Gestalt vorgibt.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagenentahren vorzulagern. Jeder Baugrundstück wird eine Stellplatzgarage zugeordnet. Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiger Belag 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 festgesetzten 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 8.7 zu pflanzen.

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 in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend mindestens eine Strauchpflanzung aus standortgerechten Gehölzen gemäß Punkt 8.7 zu pflanzen. Abstand zwischen Reihe zu 1,5 m können in der nachstehenden Bepflanzung belassen werden. Es sind jedoch mindestens 80 % der Fläche zu bepflanzen. In 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.

8.4 Die festgesetzten Pflanzgebote sind in der auf die Fertigstellung der öffentlichen Erschließung folgenden Pflanzperiode in jeweiligen Baugebietsabschnitt auszuführen.

8.5 Ausfällig ehele Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Die Böschungen sind mit heimischen Gehölzen entsprechend der Liste zu bepflanzen. Geschlossene Hecken, fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
Im Übergangsbereich von Baugebiet zur offenen Landschaft ist eine Windschutzhecke aus/gegen Gehölze entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.7).

8.6 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

8.7 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	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
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Es sind ausgifanzen Höhe 80 cm - 100 cm/ oder leichte Sträucher Höhe 90 cm - 120 cm/ und leichte Heister H00 cm - 150 cm/ für die Bepflanzung vorzusehen. Als Pflanzdichte ist ein Verband von ca. 1 x 1,50 m anzustreben. Es sind 3 Triebe je Pflanze zu setzen.
Für die Flächenabrangenheits ist ein Bepflanzungsplan mit Pflanzschemata dem Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - vorzulegen.
Die Hochstämme in den Pflanzreihen sind mit einem Stammumfang von mindestens ¾ cm bis 16 cm zu pflanzen.

Die Bäume entlang der Erschließungsstraße sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens ¾ , bis ¾ cm zu pflanzen, der anfallende Wurzelraum soll mindestens 6 m² Fläche bei mindestens 1 m Pflanztiefe betragen.

8.8 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung :
Wilder Wein, Efeu, Kletterrös, Clematis, Geißblattlinge,
Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten :
Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher :
Schneeball (S), Spierstrauch (S), Falscher Jasmin, Deutzie,
Forsythie, Weigelie, Kolkwitzie, Hartriegel, Heckern- und
Strauchrosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder

sowie sämtliche unter Punkt 8.7 aufgeführten Arten und Bäume.

8.9 Für den Eingriff in den Naturhaushalt werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Verhältnis 1 : 1 zur verlegenten Fläche nachgewiesen.

9.0 Einfriedungen

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

Material :

Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder gesockte Mauerschalben.
Höhe : max. 1,10 bei Holzstaketenzaun
max. 1,00 bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu bepflanzen.
Sockelhöhe : max. 0,15 m
Zaunhöhe : max. 1,10 m

10.0 Mülltonnen

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 dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG 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 Abgrenzung nach § 9 Abs.7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs.7 BauBG

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

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D,
E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß

0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

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)

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

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Mögliche Modelstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener, zwingender Hauptfirstrichtung

Geplante Grundstücksgrenzen
Ideale Darstellung, hat nur Hinweischarakter!

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 Garagenzufahrt vorgelagerter Stellplatz; Mindestlänge 5,00 m

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
Fahrverkehr und Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
(Fahrverkehrsfrei)

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

Private Grünfläche

Öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee
Hecke/Anlage für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Bestehende und zu erhaltende Bäume

Eingrünung von privaten Flächen mit Bindung für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einschließlich dauerhafter Unterhaltung und Pflege.

Eingrünung von öffentlichen Flächen mit Bindung für Bepflanzung, dauerhafte Unterhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern.

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Kinderspielplatz

Versitzfsammelplatz

Umspannstation

Ver- und Entsorgungsleitung (vorh)

Ver- und Entsorgungsleitung (ppl)

die folgenden Darstellungen haben nur Hinweischarakter

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

345 — Flurstücksnummern

Grenzsteine

175 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)

SN — Baparzellennummern

vorhandene Flurgrenzen

Böschung

SD — Satteldach

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.07.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 24.06.1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.93 bis 05.05.93 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.08.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Haßfurt, 26. MAI 1994
Stadt Haßfurt
1. Bürgermeister

2. Die Stadt hat mit Beschluß vom 08.11.1993 den Bebauungsplan i.d.F vom 05.10.93 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Haßfurt, 26. MAI 1994
Stadt Haßfurt
1. Bürgermeister

Die Satzung ist i.S.d. Art. 44 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 Gesetz über die Kommunale Gemeinschaftsarbeit vom 16.11.1982 erstellten Auflagen wurde mit 16.04.1994 vom Landratsamt Haßberge erfüllt.
Haßfurt, den 24.05.1994
Stadt Haßfurt
Schmidt, 1. Bgm.

3. Genehmigungsvermerk der Regierung von Unterfranken

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsstelle Ebelsbach 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.

1. Bürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 21.07.1994 24/52
Nr. 610-4646.01
eine / keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 27. Juli 1994
Regierung von Unterfranken

Bebauungsplan

Prappach

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
5	Einarbeitung der Auflagen der Regierung von Unterfranken vom 18.11.1993	1124.94	M. Dudek		
4	Einarbeitung Auflage UNB, Bauverbandsr. Parzelle 1, Anwandtweg 384 zum best. Radweg Fl. Nr. 889 verkürzt	09.11.92	S. Kirsch		
3	Einarbeitung der Träger öffentlicher Belange	24.08.92	N. Silber		
2	Einarbeitung des Stadtratsbeschlußes vom 24.02.1992	09.03.92	Clauer		
1	Einarbeitung der Bürgeranhörung	27.11.91	Clauer		

Vorhaben: Bebauungsplan Prappach "Am Dorfacker"
Projekt Nr. | Anlage
Landkreis: Haßberge
Plan - Nr.
Maßstab: 1 : 1000
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

	Tag	Name
entw.	07.07.91	B. Hornung
gez.	07.07.91	N. Silber
gepr.	07.07.91	B. Hornung
genehm.		

Vorhabensträger: Stadt Haßfurt, Hemdgasse 1, 97437 Haßfurt
07.07.1991
Datum, Unterschrift
Stadtbaumeister

Entwurfsverfasser: Baur Consult Ingenieure, Raiffeisenstraße 3, 97437 Haßfurt, Tel. (09521) 6086-0
07.07.1991
Datum, Unterschrift