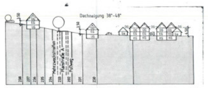
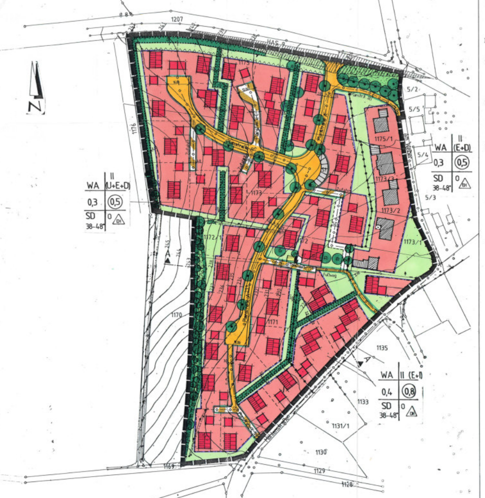


Schnitt A - A ______ M 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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. vom 06.01.1993 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 01.07.1987 (BGBL. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) sowie Art. 98, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 – Planz V90 vom 18.12.1990 (BGBL. II 213-1-6) und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4,60 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

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

3.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoße wird wie folgt festgelegt.

II (E + D)	(Erdgeschoß und Dachgeschoß; Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich)
II (U + E + D)	(Unter-, Erdgeschoß und Dachgeschoß; Untergeschoß kein Vollgeschoß, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich)
II (E + I)	(Erdgeschoß und Obergeschoß; Dachgeschoß kein Vollgeschoß)

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

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.
Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung sind bei den jeweiligen Bauanträgen anzuwenden.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Gebäude sind als ortsübliche Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Holz- und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.

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

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

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

5.7 Dachneigung: 38° - 48°

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

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3.50 m ab OK-Gelände bei E + D
Traufhöhe bergseitig max. 6.50 m ab OK-Gelände bei I I

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

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgeführt werden. Sie müssen mit 5 m Stauraum ab Straßenkante errichtet werden. dieser Abstand kann bei Carports in den verkehrsberuhigten Bereichen auf 2.50 m verringert werden.
Geschlossene Garagen sollen dem Wohnhaus sowohl in Material und Farbe als auch in der Dachform angeglichen werden.
Abweichungen der Dachneigungen bis zu 5° zum Hauptdach sind zulässig.
Neben dem Satteldach sind auch begrünte Dächer erlaubt.
Carports sind in Holzskelett-Bauweise auszuführen.
Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen 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 erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern.

Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.).
Die öffentlichen Stellplätze sind nach den Richtlinien der EAR 91 auszubilden.

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.

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 Punkt 8.6 zu pflanzen. Je angefangene 200 m2 zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 2-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen.

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.

8.4 Nach Beginn der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der Gehölze begonnen werden.

Die Pflanzung der Gehölze auf den in privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Vorhandene Bäume und Heckengehölze sind zu erhalten.

8.6 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
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 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:
Wein, Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:
Buche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn

8.8 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

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 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 **Im Baugebiet sind Drainagen vorhanden. Mit Austritten von Hangwasser ist zu rechnen. Es sind daher wasserdichte Wannen oder Ringdrainagen erforderlich. Die Drainagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.**

9.4 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 versickerungsbegünstigender 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 fruchttragenden 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

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 Geländeverlauf

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.

13.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese ungehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und der Fundort unverändert zu belassen.

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; §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 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; § 16-21a BauNVO)

II (U+E+D)
II (E+D)
II (E+D) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.3/0.4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(0.5)/(0.8) — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
II (U + E + D)	0.3	(0.5)
II (E + D)	0.3	(0.5)
II (E + I)	0.4	(0.8)

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

O — Offene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 2 BauNVO)
EH — Einzelhaus
DH — Doppelhaus
SD — Dachform: Satteldach

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

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
Baufeld
Mögliche Modellstellungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Firstrichtung zwingend vorgegeben)
Geplante Grundstücksgrenzen

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

mögliche Garagenstandorte mit Zufahrt

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

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Fußgänger
Straßenbegrenzungslinie
Mischverkehrsflächen
Sichtdreieck

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
s.o. Pflanzgebot gilt für private Grünflächen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung, dauerhafte Unterhaltung und Pflege von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
zu erhaltende Bäume
zu erhaltende Hecke

10.0 Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen

-o-o-o- gepl. Ver- und Entsorgungsleitung
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität

11.0 Sonstige Planzeichen

St — Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

12.0 Hinweise

vorhandene Wohn- und Nebengebäude
345 — Flurstücksnummern
Grenzsteine
275 — Höhenschichtlinien (Meterlinien)
vorhandene Flurgrenzen

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 06.01.1993 § 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. 98 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.08.94/20.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.08.94/12.07.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat v. 22.07. - 02.08.96 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.02./24.03.97 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05. bis 13.06.97 öffentlich ausgelegt.
Haßfurt, 22.12.97
1. Bürgermeister

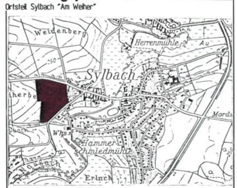
2. Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 11.11.97 den Bebauungsplan i.d.F. vom 11.11.97 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Haßfurt, 22.12.97
1. Bürgermeister

3. Anzeigeverfahren/Genehmigung
Mit/ohne Auflagen genehmigt gem. § 6 BauGB mit Bescheid vom 23.03.98 Az. [illegible]
Landratsamt Haßberge, 23.03.98
I. A.
Dr. Weinmann
Regierungsrat

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Die Genehmigung des Bebauungsplanes/ wurde am 09.04.98 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. und 2 BauGB ist hingewiesen worden.
Haßfurt, 20.04.98
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Stadt Hassfurt

Ortsteil Sylbach "Am Weiher"



Übersichtslageplan M 1:10000

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
1	Einarbeitung TÖB	11.11.97 Haßfurther	11.11.97 Roschlau

Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Hassfurt Ortsteil Sylbach	Projekt Nr. 941026	Anlage
		ENTWURF	
Landkreis:	Haßberge	Plan - Nr.	
Maßstab: 1 : 1000	"Am Weiher"		

	Tag	Name
entw.	20.02.95	Roschlau
gez.	20.02.95	Fischer
gepr.	20.02.95	Roschlau
geänd.		

Vorhabensträger:
Stadt Haßfurt
Marktplatz 1
97437 Haßfurt
07.02./24.03./11.11.97 Eck
(Datum, Unterschrift) 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
Baur Consult Ingenieure
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Tel. 09521/696-0
24.03.1997
(Datum, Unterschrift)