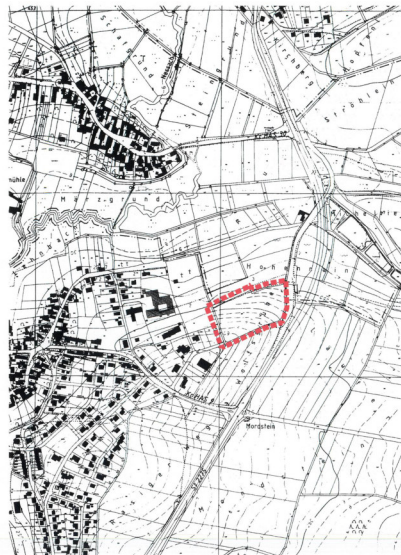


Maßstab = 1 : 1000

Übersichtsplan - Gemeinde Haßfurt, Gemarkung Sylbach



BEBAUUNGSPLAN "WOLFSGRUBE"

1. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. von 27.08.1990 (GVO), §§ 57ff und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) von 27.08.1990 (BauGB), § 23 Abs. 1.

2. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches von 27.08.1990 (BauGB), § 23 Abs. 1, der Bauordnung für Bayern i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BOB), § 1, § 133 sowie Art. 19 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. von 04.08.1997 (BOB), § 15, § 433 unter Berücksichtigung der Planzonenverordnung 1990 - Planz. 190 von 18.12.1990 (BauGB), §§ 175-184 und den Planungsgrößen für die Bauleistungen.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- - - - - Baugrenze
- - - - - Straßenbegrenzungslinie
- - - - - Öffentliche Verkehrsflächen
- - - - - Straßenverkehrsfläche
- - - - - landwirtschaftlicher Anwendung
- - - - - Grünflächen
- - - - - private Grünfläche mit Standortbindung u. Erhaltungsgebot
- - - - - zu pflanzende Bäume, Standortbindung, Bäume I. und II. Ordnung
- - - - - zu pflanzende Sträucher
- - - - - Abgrenzung der Teilgebiete
- - - - - Abgrenzung Lärmschutz
- - - - - Grenze des Geltungsbereiches
- - - - - Teilgebiete
- - - - - Mischgebiet gemäss § 9 BauVO 1990
- - - - - II
- - - - - zulässig bis 2 Vollgeschosse

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen, §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugbiet ist als allgemeines Mischgebiet im Sinne des § 6 BauVO festgesetzt
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Anzahl der Vollgeschosse
Teilgebiet ①: 2 Vollgeschosse + Dach
Teilgebiet ②: 2 Vollgeschosse + Dach
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
Teilgebiet ①: 0,6
Teilgebiet ②: 0,6
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Teilgebiet ①: 1,2
Teilgebiet ②: 1,2
- 2.4 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen verbindlich gemischt
- 2.5 Bauweise
In gesamten Baugbiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Gründerordnung §§ Abs. 1 Nr. 25 u. Nr. 19 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- 3.1 Ortsrandbegrenzung

Der 5.Mße breite private Grünstreifen entlang der nördlichen Baugbetsgrenze wird durch das Anpflanzen einer dreihelligen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Hochstirrgägen mit Bäumen I und II Ordnung aus standortbewiesenen Laubbäumen landschaftsgerichtet gestaltet.
Baumanteil 10-15% entsprechend der Pflanzliste.
Der Grünstreifen wird mit Pflanzgebot belegt, ferner mit einem Erhaltungsgebot für die vorhandene Biotopfläche auf eine Tiefe von 2,0m.

3.2 Private Grünfläche

Auf den privaten Grundstücken ist je 200qm unbaubarer Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbau I. Ordnung oder ein Nadelbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder anderen fremdländischen Gehölzen ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl

Als Pflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze einsch. Obstbäume und Beerensträucher zugelassen. Die geplanten gärtnerischen Gehölzpauschungen sollen einen Mindestanteil von ca. 50 % an standortgerechten heimischen Laubbäumen aus nachfolgender Gehölzauswahl aufweisen:

- Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Walnuss
- Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Oberhasel, Hainbuche, Birke, Malbeere, Obstbäume in Sorten
- Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Euziphothaler Weiden, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Kornelrösche, Salweide, Schwarzer Holunder, Kreuzdorn

4. Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der schallrech. Untersuchung von 05.05.2000 werden für den im [] gekennzeichneten Bereich, dessen westl. Linie von Südwinkel bis zum Nordostpunkt der Baugrenze verläuft, folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
- Anordnung der rahmenbedingten Räume auf die lärmabgewandte Gebäudesseite
- Einbau von Schallschutzfenstern in der für die lärmabgewandte Seite, (z.B. SSK 3)
- Bei Orientierung zur Schallequelle müssen rahmenbedingte Räume auch zu offenes Fenster/Fensterläre in eine andere Himmelsrichtung haben.
Im übrigen ist eine "Regelbauung" oder die Einstellung der Wohngebäude außerhalb des Erweichungsbereiches der Verkehrsbelastung zu empfehlen.

B) Baurechtliche Festsetzungen §9 Abs. 4 BauGB LV, mit Art. 91 BayVO:

1. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB, §§ Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- Traufhöhe bergseitig max. 4,0m ab OK-Gelände bei I
- Traufhöhe bergseitig max. 3,0m ab OK-Gelände bei II
2. Bauliche Gestaltung
Die Gebäude sind als erdüberliche Putzhaufen zu erstellen. Sichtfensterflächen, Holz- und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Umrähle Putzstrahlen und grelle Farbgebungen sind unzulässig. Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Grotzförmige Fenster sind zu unterlassen.

2.1 Dächer

- 2.1.1 Dachform
- symmetrisches Sattel- bzw. Walndach
- Friesrichtung der Garage muß nicht der des Wohngebäudes entsprechen
- Dachüberstände traufseitig bis max. 50cm, gebögelig bis max. 30cm

2.1.2 Dachneigung

- Teilgebiet ①: max. 32°
- Teilgebiet ②: 38° - 48°

Gargen wie Wohngebäude

2.1.3 Dachneigung

- einseitig rote Ziegel oder Betondeckdächer, sowie in Teilbereichen Metalldeckung

2.1.4 Dachabhang

Gargen sind ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig mit einer max. Einzelbreite von 1/5 der Gebäudebreite und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäudebreite. Der Abstand der Gabe zum Ortsgang muß mind. 15cm betragen.

2.1.5 Kniestock

- ist bis zu einer Höhe von 50cm zulässig

3. Nebengebäude (Garagen/Carports)

- überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports, z.B. in Holzbaueisen, ausgeführt werden.
- Grundabsetzung ist bei Garagen erlaubt (zu beachten ist BayObt. Art. 7 Abs. 4)
- Grenzgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Einfriedungen

- Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche bis sollte bevorzugt ein mit heimischen Lauchsträuchern hinterplanter Hezzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und hochstirrgägen Gehölzen Verwendung finden.
- Die Hezzaunfenzline können ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20m ausgeführt werden.
- Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerstreben sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.
- Mauerhöhen sind mit einem Sockel von 0,5m und einer Zaunhöhe von max. 1,20m nur zwischen den Grundstücken zulässig und zu hinterplanzen.

5. Abstandsflächen

An Grundstücksflächen ohne festgesetzte Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5. Bayer. Bauordnung einzuhalten.
Ausnahme Garagen u. Carports gem. Art. 7 Abs. 4 BayObt.

III. HINWEISE

1. Zeitliche Hinweise

- - - - - geplante Grundstücksgrenze
- - - - - vorhandene Wohn- u. Geschäftsgelände
- - - - - vorhandene Nebengebäude
- - - - - Grundstücke- und Flurnummer

2. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freifläche, einsch. Stell- und Parkplatz sind die Versickerungsfördernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Baugewähl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wasserpermeable Decke, Steinherrchen, etc. auszurichten.
Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern.

3. Denkmalschutz

Für Funde von Bodendenkmälern besteht nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz - Außenstelle Würzburg- oder dem Landratsamt Haßfurt - Stille Denkmalschutzbehörde - angezeigt werden. Aufgedene Gegenstände, sowie der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

- A) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Stadtrat am 04.05.2000 beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich am 12.05.2000 bekanntgemacht.
- B) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 302 BauGB in der Zeit von 05.05.2000 bis 16.08.2000 öffentlich ausgestellt.
Der Bebauungsplan wurde in vereinfachtem Verfahren gem. § 3 Satz 3 LV, mit § 9 Abs. 2 BauGB am 30.04.2001 nochmals geändert.
- C) Der Bebauungsplan wurde von Stadtrat am 28.08.2000 / 30.04.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- D) Der Beschluß des Bebauungsplanes der Stadt von _____ ist an _____ ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus/in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft in _____ während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in der Kraft getreten (§ 9 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

STADT HASSFURT

Est, 1. Bürgermeister

**STADT HASSFURT
OT SYLBACH
BEBAUUNGSPLAN " WOLFSGRUBE "**

Planung: Donnmann & Partner GmbH
Am Felsenstein 5, 97529 Kallitzheim
Tel. 09395 / 9730-0

Planungsfassung: 28.08.2000 / 30.04.2001