

**I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

<p><b>1.0 Nutzungsschablone</b></p> <table border="0"> <tr><td>A</td><td>B</td><td>Art der baulichen Nutzung</td></tr> <tr><td>C</td><td>D</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr> <tr><td>E</td><td>F</td><td>Grundflächenzahl GRZ</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Geschossflächenzahl GFZ</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Dachform</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>Bauweise</td></tr> </table> <p><b>2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB</b></p> <p>■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p><b>3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</b></p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</p> <p><b>4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)</b></p> <p>0,35 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO</p> <p>0,7 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als II = E + I (E = Erdgeschoss, I = 1. Obergeschoss)</p> <p>III<sub>0</sub> Zahl der Vollgeschosse als III = E + I + II<sub>0</sub> (2. Obergeschoss mit 0 = Einschränkung)</p> <p><b>5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</b></p> <p>O offene Bauweise</p> <p>△ Einzelhäuser</p> <p>FD / SD / WD Dachform: FD = Flachdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach (zuzüglich für Garagen)</p> <p>15° - 22° Dachneigung</p> <p>— Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)</p> <p><b>6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p>— Verkehrsflächen</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Erdweg mit Entwässerungsraben</p>	A	B	Art der baulichen Nutzung	C	D	Zahl der Vollgeschosse	E	F	Grundflächenzahl GRZ			Geschossflächenzahl GFZ			Dachform			Bauweise	<p><b>7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 und 25 BauGB)</b></p> <p>Private Grünflächen / Nutzgarten</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>● Pflanzbot für Sträucher</p> <p>● Pflanzbot für Bäume</p> <p><b>9.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB</p> <p><b>10.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</b></p> <p>Überland Stromleitung - bestehend</p> <p>Oberflächenwasserkanal unterirdisch - bestehend</p> <p><b>11.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen</b></p> <p>Vorhandene Haupt- und Nebengebäude</p> <p>Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.</p> <p>Parzellenummer mit Grundstücksfläche</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Grenzsteine</p> <p>Höhenschichtlinien (Meterlinien)</p> <p>Vorhandene Flurgrenzen</p> <p>Geplante Grundstücksgrenzen</p> <p>6,00 Bemaßung</p> <p>Sichtdreieck</p>
A	B	Art der baulichen Nutzung																	
C	D	Zahl der Vollgeschosse																	
E	F	Grundflächenzahl GRZ																	
		Geschossflächenzahl GFZ																	
		Dachform																	
		Bauweise																	

**II. PRÄAMBEL**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hundsrück" Stadt Haßfurt, Stadtteil Wülfingen erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S.174)

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,25 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

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

**3.1 Anzahl der Vollgeschosse**

Parzelle [1] und [2] max. 3 Vollgeschosse III<sub>0</sub>.

bei SD/WD gilt: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss als Vollgeschosse; das 2. Obergeschoss darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Fläche des Erdgeschosses haben. Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschosse ausgeführt werden

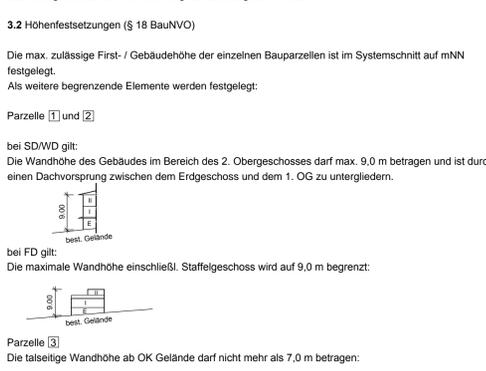
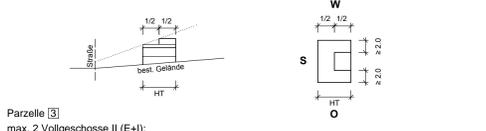
bei FD gilt: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss als Vollgeschosse; das 2. Obergeschoss ist als 3 seitig zurückspringendes Dachgeschoss (Staffelgeschoss) wie folgt zulässig: Es darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Fläche des Erdgeschosses haben und muss im Osten und Westen jeweils mindestens einen Abstand von 2,0 m zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses haben. Der Abstand zur südlichen Außenwand des darunterliegenden Geschosses muss mindestens die Hälfte der Hausbreite (HT) betragen.

**3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)**

Die max. zulässige First- / Gebäudehöhe der einzelnen Bauparzellen ist im Systemschnitt auf mNN festgelegt. Als weitere begrenzende Elemente werden festgelegt:

Parzelle [1] und [2] bei SD/WD gilt: Die Wandhöhe des Gebäudes im Bereich des 2. Obergeschosses darf max. 9,0 m betragen und ist durch einen Dachvorsprung zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. OG zu untergliedern.

Parzelle [3] Die talseitige Wandhöhe ab OK Gelände darf nicht mehr als 7,0 m betragen.



**7.6 Garagen**

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen (Garagen) oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Pull- oder Flachdach auszuführen.

Carports sind in Skelett-Bauweise auszuführen.

**8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 15, 20 und 25 BauGB)**

**8.1 Die privaten Grünflächen** sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln, zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

**8.2 Gartenanlagen** sind möglichst mit heimischen standortgerechten Holzarten anzulegen. Zur freien Landschaft sind Nadelgehölze nicht zugelassen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbau entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

**8.3 Die randliche Eingrünung** zur freien Landschaft hat mit einer 5,0 m breiten mindestens 3-reihigen Hecke zu erfolgen. Der Pflanzenabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand 1,0 m. Die Hecke ist auf Dauer zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölzarten und -qualitäten sind der beiliegenden Gehölzliste zu entnehmen. Alle 8,0 m ist ein Heister (mittelgroßer Baum) zu pflanzen. Die genannten Größenangaben sind Mindestanforderungen.

**8.4 Gehölzliste:**

Bäume Qualität: H., 3xv, StU 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume Mindestanforderungen Obstbäume Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Heister Qualität: I:Hel, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher Qualität: vStr. 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hirtengiebel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa carolina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**8.5 empfohlene Arten für Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

**9.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung). Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten) nur wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Raseinfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserundurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z.B. durch entsprechendes Gefälle.

**10.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.b. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind zulässig als senkrecht strukturierte Holzlatenzäune oder als lebende Hecke aus den in Ziffer 8.4 genannten Holzarten bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,5 m. Die Ergänzung der lebenden Hecke um einen dahinter liegenden, dem Grundstück zugewandten Drahtgeflechtzaun ist zulässig. Mauern sind hier nur als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauerwerk jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

**11.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen.

**12.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

**IV. HINWEISE**

**1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)**

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

**2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes darzulegen.

**3.0 Anlage von Zisternen**

Die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollte zusätzlich einen Anteil für die Regenwasserspeicherung enthalten (Gartenbewässerung).

**4.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

**5.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Der Beginn der Baumaßnahme soll außerhalb der Brutzeit d.h. von Anfang August bis Ende Februar liegen. Betroffene Ackerflächen sollen als Schwarzbrache erhalten oder vor Beginn der Brutzeit mit Flatterbändern bestückt werden, um die Attraktivität als Nistplätze zu minimieren.

**6.0 Landwirtschaftliche Nutzung**

Die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist unter anderem möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle oder durch Pflanzenschutzmaßnahmen. Mit den während der Feldarbeiten und in der Erntezeit zu erwartenden Immissionen ist zu rechnen.

**7.0 Schalltechnische Hinweise**

Eine Überschreitung der für Wohngebiete zulässigen Fassadenpegel können in der Nachtzeit aufgrund der Lage zum Mainl mit den dort vorhandenen Emissionsquellen Schifffahrt, Bahnlinie und Verkehrslärm zu einer Überschreitung der für die Wohnbebauung zulässigen Fassadenpegel führen. Bei Fassadenpegel über 45 db (A) zu Nachtzeit ist, selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, kein ungestörter Schlaf möglich. Daher wird empfohlen, für lärmzugewandten Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen und generell Schallschutzfenster einzubauen.

**8.0 Niederschlagswasserabfuhr**

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Überschreitet die einer Einleitungsstelle zugeordnete, angeschlossene, befestigte Fläche 1000m², besteht eine Erlaubnispflicht. Art und Ausmaß der Niederschlagswasserückhaltung und -einleitung ist in den Erschließungsverträgen zwischen der Stadt Haßfurt und den Grundstückseigentümern geregelt.

**9.0 Luftamt Nordbayern**

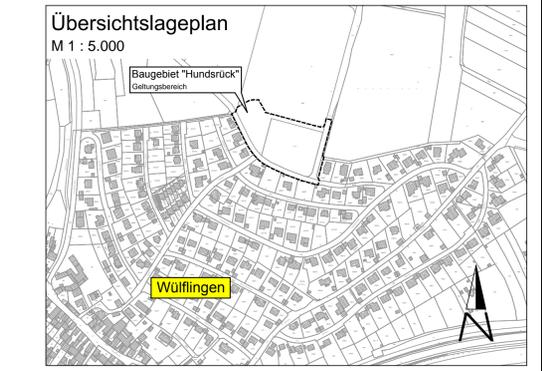
Das Baugelbiet durchdringt die Begrenzung der westlichen An- und Abflugfläche des Verkehrslandeplatzes Haßfurt-Schwarzfurt. Deshalb dürfen Bauvorhaben nur in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken (RvM) -Luftamt Nordbayern- errichtet werden. Die Bauunterlagen müssen der RvM zwecks Stellungnahme vorgelegt werden.

**V. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat am 22.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hundsrück" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2013 hat in der Zeit vom 26.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.
- Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2013 hat in der Zeit vom 26.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom 01.10.2013 und der Umweltbericht mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 12.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 13.11.2013 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils in der Fassung vom 01.10.2013 und dem Umweltbericht mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 12.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis 13.11.2013 beteiligt.
- Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit dem Planentwurf in der Fassung vom 14.11.2013, der Begründung in der Fassung vom 01.10.2013, dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 12.07.2013 als Satzung beschlossen.
- Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.11.2013 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den 28.11.2013  
Stadt Haßfurt

Erster Bürgermeister Eck (Siegel)



Nr. 2	Änderung nach Anhörung TOB	14.11.2013	Kahl	14.11.2013	Alka
Nr. 1	Darstellung Oberflächenwasserkanal geändert	08.10.2013	Kahl	08.10.2013	Alka
Nr.	Änderungen	ge. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Allgemeines Wohngebiet „Hundsrück“ Stadtteil Wülfingen		Projekt-Nr.: 0141 Anlage: Begründung vom 01.10.2013			
Landkreis: Haßberge		<b>GENEHMIGUNG</b>			
Datum		Name			
entw. Sep. 2013		Alka			
gez. Sep. 2013		Herpich / Kahl			
gepr. Sep. 2013		Alka			
Vorhabensträger: Stadt Haßfurt Hauptstraße 5 97437 Haßfurt		Entwurfsverfasser: PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Großer Anger 34; 97437 Haßfurt Telefon 0931/9462-0 Fax 9462-22			
Datum		14.11.2013			
Unterschrift		Unterschrift			