LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

A: PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141; bber. BGBl. 1998 I S. 137)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.07.1990 (BGBl. I S. 1133), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung aufgeführt. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind denen unmittelbar angefügt.

Die Planänderungen erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)

a) Art der baulichen Nutzung	c d a
b) Bauweise	e b
c) Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)	
d) Dachform	f i
e) Dachneigung	g
f) Zahl der Vollgeschosse	
g) Hl. Nr. der Nutzungsschablone	

B: PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) WA
Dorfgebiet (§5 Bau NVO) MD

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO): II = I + II(I)
als römische Ziffer z.B. II = zwei Vollgeschosse höchstens
II Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß

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

Offene Bauweise O
Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (§22 Abs.2 BauNVO) E DH
Baulinie
Baugrenze
Dachform:
Flachdach nicht zulässig FD

vorgeschriebene Firstrichtung
Dachneigung bei - bis / Höchstgrenze(n) 15 - 48°

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Bankett
öffentlicher Geh- und Radweg
Entwässerungslinie von Privatgrund zu öffentl. Verkehrsflächen
öffentliche Stellplätze
öffentliche Parkplätze P

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo / Umformerstation (Bei) Tr

6. Regelversorgungs- und Regelabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch
E = Kabel, W = Wasserversorgung, G = Gas
EVO-Leitung oberirdisch
Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.

7. Grünflächen

Grünfläche / Mehrzweckstreifen

Gewässer

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Einzelbäume

vorhandene und zu erhaltende Bäume

vorhandener bzw. zu erhaltender Grünstreifen auf öffentlichen Grund, mit heimischen Gehölzen auf magerem S-T Ra zu ergänzen.

Private Flächen auf der die Begrünung mit heimischen Bäumen oder Sträuchern auf einer Breite von 5-7 m zwingend festgesetzt wird.
(siehe Pflanzliste, Begründung C. 22, PkT. C Festsetzungen durch Text Nr. 4 Grünordnung)

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Vorgeschriebene Gebäudestellung für Garage

Einfahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind / Schutzfläche für 110 kV-Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

HV-Gas-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(BP Abs.1 Nr.21 und Abs.6 Bau GB)

10. Hinweise / sonstige Planzeichen

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

sonstige Gebäudestellung im Baufeld

Schlafrichtung

Grundstücksgrenzen

vorhanden

geplant

Flurstücksnummern 1833

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN 190

Maßkette in Meter 10.00

11. Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

C: Festsetzungen durch Text

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Mindestwerten festgesetzt:

2.1.1 GRZ 0,4
2.1.2 GFZ 0,8

2.1.3 Die überdachte Fertigfläche im Erdgeschoß der Gebäude soll bergseitig nicht über 0,50 m über das Gelände liegen.

2.1.5 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, in Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

2.2 Nebenanlagen

Nebengebäude und Garagen / Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Wenn im Bebauungsplan Stellplätze vorgesehen sind, müssen diese eingehalten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Einrichtungen für Elektro- und Nahwärme etc.) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vorbauten für Müll und Wertstoffe sind in baulicher und gärtnerischer Anlagen zu integrieren.

2.3 Stellplätze

Es wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit = WE festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist eine offene Bauweise (E) Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.
Zum Zweck der Sonnenenergienutzung ist von Abweichen von der in Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Dachform

Für die wohngebäude sind alle Dachformen außer Flachdach mit einer Dachneigung von 15- 48° zulässig.
Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist ein profilgleicher Anschluß vorgeschrieben.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

5.1 Baugestaltung

5.1.1 Hauptbaukörper

Anbauten an Hauptbaukörper sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 2,00m - auch bei von Hauptdach abweichender Dachneigung - zulässig.

5.1.2 Nebengebäude

Garagen mit Satteldach sind den Hauptgebäuden anzugleichen.

Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, wenn sie begrünt werden.
Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, müssen einheitlich gestaltet werden. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

5.1.3 Dachaufbau, Dachaufbauten

Die Dachflächen der Gebäude sind mit Ziegeln einzudecken.
Dachrinnen und Fallrohre sind nach Vorgaben oder Blech zulässig.

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind auch andere Bedachungen zulässig.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig. Die seitlichen Gebäudewand muß 1,50 m von der Giebelwand mind. 0,50 m entfernt sein. Die Länge der Gauben sollte 2,5 m nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind zulässig.

5.1.4 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Verkleidung mit schwarzem Schiefer ist zulässig. Holzfassen sind zulässig.

5.1.5 Fenster und Türen

Die Fenster sind deutlich höher als breit zu proportionieren (stehende Fenster). Bei Glaswänden und mehrflügeligen Glastüren soll dies durch eine deutlich senkrechte Gliederung erreicht werden.

5.2 Farben

Der Putz ist hell gehalt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, dekorenische Farben unzulässig.

5.3 Einfriedung

Als Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune als senkrechte Lattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von 0,80 - 1,20 m und mit einem Sockel von max. 20 cm zulässig. Hubwände sind freiwachsende Hecken zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und / oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

5.4 Behandlung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Behelfsfähige Flächen auf privatem Grund sind auf ein Minimalmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, die zum Straßenraum keine Entfernung haben, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abdrainung bzw. Schotterrasen) oder als Pflasterbelag zulässig.

Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wasergebundene Decke, Schotterrasen oder Grobkörnpflasterbelag mit Rasenfugen befestigt werden.

Ein Einleasserungsplan mit Geländeschnitt ist bei der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG)

Eintrag der öffentlichen Verkehrswege Begrünung, intensive Durchgrünung des Schutzstreifens für 110 kV- Leitung, 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf privatem Grund im Süden entlang des Hepenbergs.

Im Bereich des RRB wird eine extensive Begrünung mit heimischen Bäumen festgesetzt.
(siehe Pflanzliste, Begründung S. 22, PkT. C Festsetzungen durch Text Nr. 4 Grünordnung)

5.1.5 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Verkleidung mit schwarzem Schiefer ist zulässig. Holzfassen sind zulässig.

5.1.5 Fenster und Türen

Die Fenster sind deutlich höher als breit zu proportionieren (stehende Fenster). Bei Glaswänden und mehrflügeligen Glastüren soll dies durch eine deutlich senkrechte Gliederung erreicht werden.

5.2 Farben

Der Putz ist hell gehalt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, dekorenische Farben unzulässig.

5.3 Einfriedung

Als Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune als senkrechte Lattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von 0,80 - 1,20 m und mit einem Sockel von max. 20 cm zulässig. Hubwände sind freiwachsende Hecken zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und / oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

5.4 Behandlung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Behelfsfähige Flächen auf privatem Grund sind auf ein Minimalmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, die zum Straßenraum keine Entfernung haben, sind nur als wasergebundene Decken (mit oder ohne Abdrainung bzw. Schotterrasen) oder als Pflasterbelag zulässig.

Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wasergebundene Decke, Schotterrasen oder Grobkörnpflasterbelag mit Rasenfugen befestigt werden.

Ein Einleasserungsplan mit Geländeschnitt ist bei der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG)

Eintrag der öffentlichen Verkehrswege Begrünung, intensive Durchgrünung des Schutzstreifens für 110 kV- Leitung, 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf privatem Grund im Süden entlang des Hepenbergs.

Im Bereich des RRB wird eine extensive Begrünung mit heimischen Bäumen festgesetzt.
(siehe Pflanzliste, Begründung S. 22, PkT. C Festsetzungen durch Text Nr. 4 Grünordnung)

7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, Stellplätze und Garagen, Lagerplätze und Einfriedungen angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Garagen oder Nebengebäude sind bis zu einer max. überbauenden Fläche von 50 m² als Grenzbebauung erlaubt.

9. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Ausgleichsfläch gem. Art. 9c BayNatSchG bei der Freilegung von Grundwasser ist hinzuweisen. Grundwasserabsenkung sei nicht erlaubt. Für evtl. Grabenlängen ist dann ein eigenes Ableitungskonzept zum nächsten Vorfluter bzw. dem Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

10. Schutzzone

Innerhalb der Schutzzone für die 110- kV EVO- Leitung gelten hinsichtlich der Bebauung folgende Einschränkungen
Dachneigung = 30° - max. Firsthöhe 8,00m
Dachneigung = 45° - max. Firsthöhe 6,00m

Bei der Berechnung des Sicherheitsabstandes ist der größte anzunehmende Durchhang der Leiterseile zu berücksichtigen.

11. Hinweise

11.1 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie oberflächig nicht mehr erkennbar sind.

Wenn Bodenfunde auftreten, sind gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG die Arbeiten unverzüglich einzustellen und Funde oder Befundstellen unverändert zu erhalten. Der Denkmalpflege wird dann anzuzeigen (Art.8 Abs.2 DSchG), sowie die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Abzug von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DSchG).

11.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom 4G pflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom 4G erforderlich.

11.3 Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen sind nachträglich übernommen und zur Maßerhaltung nur bedingt geeignet.

11.4 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt

Die Dichtigkeit der privaten Hauskanäle sie die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

11.5 Hinweis des Staatlichen Gesundheitsamtes

Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.

11.6 Vorrangige Ausnahmen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind in Absprache mit dem Nicht Bauwesen möglich, sofern dies nicht störend auf das Gesamtbild wirken.

D: Empfehlungen

Zur Verzierung Gebäuden und Einfriedungen sind Kletterpflanzen zulässig.

PRÄAMPEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Ges. 23 des Gemeinderates vom 17.07.1997 (§ 2 Abs. 1 BauGB) und § 2 Abs. 1 BauGB. Der Beschluß vom 17.07.1997 (§ 2 Abs. 3 BauGB) wurde am 05.11.1998 (BGBl. I S. 3294); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141; bber. BGBl. 1998 I S. 137)

Die Planungsrechtlichen Vorgaben sind BAU. 25.00, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; zuletzt geändert durch Vo. Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und der Planungsrechtlichen für die Bauleitplanung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 14.12.1998 bis 15.01.1999 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 29.01.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.1999 bis 01.04.1999 öffentlich ausgelegt.

Rentweinsdorf, den 14. Juli 1999

(Siegel) Sandenbeck, 1. Bürgermeister

2 Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.1999 gemäß § 10 BauGB am 19.05.1999 als Satzung beschlossen.

Rentweinsdorf, den 14. Juli 1999

(Siegel) Sandenbeck, 1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren / Genehmigung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.09.1998 beschlossen, daß das Bebauungsplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Bericht zur Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsbericht) erfolgt. Ist das Anzeige- / Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

Rentweinsdorf, den 14. Juli 1999

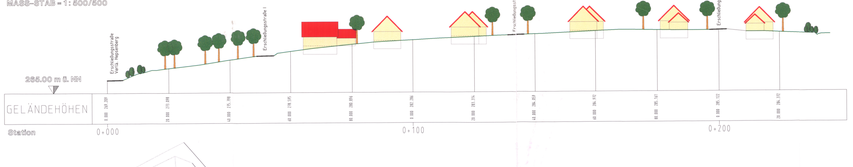
(Siegel) Sandenbeck, 1. Bürgermeister

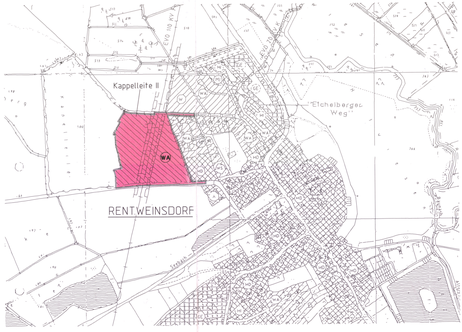
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rentweinsdorf, den 14. Juli 1999

(Siegel) Sandenbeck, 1. Bürgermeister

GELÄNDESCHNITT
MASS-STAB = 1:500/500





Markt RENTWEINSDORF
Landkreis Haßberge

BEBAUUNGSPLAN

"KAPPELLEITE II"
in Rentweinsdorf

M 1:1000

Vorhabensträger: Markt Rentweinsdorf
Planplatz 2
96184 Rentweinsdorf

Entwurf: C. Baier Architektur & Stadtplanung
Hauptstr. 47 / 96184 Wachenroth
Tel.: 09546/1818 Fax: 09546/1819
96103 Hofheim / Flaggeer
Tel.: 09524/3058

Aufgestellt den:	Datum:	Ufr. Beschluß vom:	gez.:	gezr.:
		07.09.1998	Ba	Ba
1. Änderung	29.01.1999	25.01.1999	BloB	Ba
2. Änderung	09.04.1999		BloB	Ba
3. Änderung	31.05.1999	19.05.1999	BloB	Ba