



**Markt
Rentweinsdorf
Landkreis Haßberge**

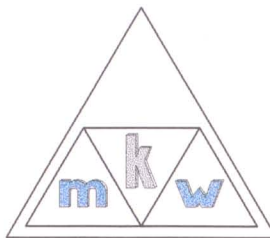
BEBAUUNGSPLAN

**TREINFELD II
OT TREINFELD**

M 1:1000

Entwurf:

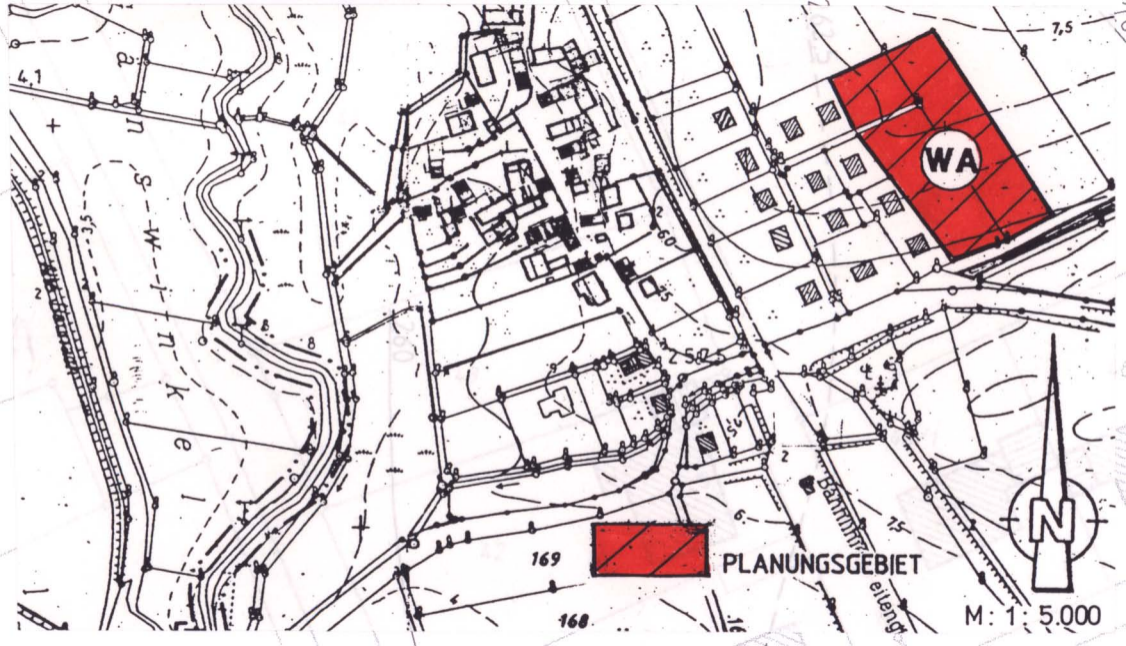
Mann



**Architektur &
Stadtplanung**

MANN • KITTNER • WEBER
Obere Schulstraße 11
96328 KÜPS/Theisenort
Tel. 09264/8158

	Datum:	lt. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	08.02.1996	22.01.1996	Ma	Ki
1. Änderung	01.10.1996	01.10.1996	Ma	Ki
2. Änderung	20.12.1996	20.01.1997	Ma	Ki
3. Änderung	20.01.1997	20.01.1997	Ma	Ki



LEGENDE

1. RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.1 Der Bebauungsplan beruht auf
 - × dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
 - × der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)
 - × der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - 1.2 Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.
 - 1.3 Die Plandarstellung 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).
2. PLANZEICHENERKLÄRUNG
 - 2.1 Für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 2.1.1 planungsrechtlicher Art



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)



Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)



Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 Abs. 1 BauNVO)



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

0,4

Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §20 Abs. 1 BauNVO) als Höchstgrenze

I
IS
ID

Ein Vollgeschoß §20 BauNVO

Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß §20 BauNVO

Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß §20 BauNVO

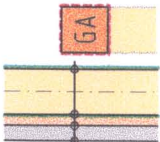
1,0

Geschoßflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §20 Abs. 2 BauNVO)



Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend den vorgeschlagenen Hauptbaukörpern anzuordnen oder wahlweise um 90° versetzt.



Flächen für Garagen mit ihren Zufahrten (Stauraum) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinien mit Angabe der Gesamtbreite, Bepflanzung, Parkplätze, Gehweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



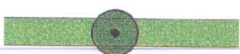
Sichtfläche (Sichtdreieck) (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Führung der Abwasserleitung (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Mischwasserleitung



Private Fläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Winterlinde - Tilia cordata) nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen die zur Pflicht gemacht werden (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



2.1.2 bauordnungsrechtlicher Art
Satteldach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2 Für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Bestandsangaben und Hinweise

Grundstücksgrenzen

vorhanden

vorhanden, aufzuheben

neu vorgeschlagen



1234

Flurstücksnummern

300

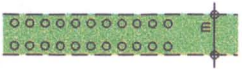
Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN



vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Art der Zahl der baulichen Geschosse, Nutzung, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Nutzungsschablone, Bauweise, Dachform, Dachneigung



Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§9 Abs. 1 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

3. ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 planungsrechtlicher Art

3.1.1 Stellung der baulichen Anlagen

Von einer verbindlichen Festlegung der Firstrichtung wird abgesehen.

Die Außenwände der Gebäude sind mindestens zu einer Seite der festgesetzten Baugrenzen oder zu einer Flurstücksgrenze parallel anzuordnen.

3.1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eventuell erforderliche Pumpeinrichtungen sind zu Lasten des Bauwerbers zu errichten und zu betreiben.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Grenzgaragen zulässig. Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen. Garagen sind nur bis zu einer Nutzfläche von 50 m² zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO).

3.1.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen für die vorgesehenen Wohngebäude wird auf je 3 begrenzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.1.5 Pflanzgebote zur Eingrünung nach außen

Auf den zeichnerisch festgelegten Flächen in einer Breite von 5,00 m sind Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen in ausreichender Zahl so zu pflanzen, daß ein möglichst geschlossener Grüngürtel gegenüber der freien Landschaft entsteht.

Dabei ist die folgende Artenliste zu beachten.

3.1.6 Pflanzgebote zur Durchgrünung

Dabei ist die folgende Artenliste zu beachten.

3.1.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden (Vorgärten) sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens drei heimische Laubbäume zu pflanzen, darunter mindestens ein Obstbaum.

3.1.8 Für die Pflanzungen im Baugebiet werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume

Kugelhorn	(Acer platanoides globosum)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winfel-Linde	(Tilia cordata)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Obstbäume	(Hochstamm)
Vogelkirsche	(Prunus Avium)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa...)
Wildrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schneeball	(Viburnum lantana)

3.2 Bauordnungsrechtlicher Art

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenfassaden

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Wohngebäude und deren Nebenanlagen sind ortstypische Werkstoffe wie Mauerwerk, Putz, Holz in materialgerechter Verarbeitung zu verwenden. Vordächer als Holzkonstruktion sind zulässig.

b) Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Gebäude ist vom Bauwerber mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde abzustimmen. Den Unterlagen zum Bauantrag ist ein Konzept zur Farbgestaltung beizugeben. Für die Farbgestaltung bzw. das Farbkonzept sind erdfarbene, harmonische Abstufungen - Grundfarbe, Aufhellungen, Abdunklungen - anzuwenden bzw. anzunehmen.

c) Sockel

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen.

d) Dachform

Die Dächer sind als Satteldächer zu erstellen.

e) Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind nur bis zu 2x zulässig.

f) Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind Dachsteine und Dachziegel in naturroter Farbe zu verwenden.

Der Sparrenüberstand darf maximal 0,70 m, der Ortgangüberstand maximal 0,50 m betragen.

g) Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelgesimsen aufweisen. Sie sind als Walm-, Giebel- oder Schleppgauben auszuführen. Die Länge der Dachgauben darf maximal 2,50 m betragen. Quergiebel sind zulässig.

Liegende Dachfenster sind zu vermeiden. Je Dachseite werden jedoch zwei liegende Dachfenster mit einer maximalen Breite von 1,50 m zugelassen.

h) Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes von höchstens 0,50 m Höhe ist zugelassen.

3.2.2 Garagen

Die Garagen sind in der Dachform und der Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Vor den Garagen muß ein Stauraum von mindestens 5,0 m gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Er ist stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.3 Stellplätze

Pro Wohnung sind zwingend 1,5 (aufgerundet) Stellplätze oder Garagenstellplätze spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes herzustellen. Die Situierung ist der Gemeinde bei Vorlage der Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der vor den Garagen geforderte Stauraum ist kein Stellplatz im o.g. Sinn.

Die Stellplätze sind stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.4 Einfriedungen

Längs den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen sind die Einfriedungen als Holzzäune aus senkrechten Latten oder Stangen (z.B. Staketenzäune) herzustellen. Die Zäune sollen ohne zusätzlichen Sockel ausgeführt werden; wird ein Sockel ausgebildet, darf er eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Zäune dürfen mit dicht wachsenden Laubgehölzen und Buschgruppen hinterpflanzt werden. Die Einfriedungen, die nicht entlang der Straße liegen, dürfen als Maschendrahtzaun ausgeführt werden, wenn sie mit einer dichten Hinterpflanzung versehen werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemessen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie, sonst gemessen von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung 1,20 m, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen 1,40 m betragen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auch Maschendraht zulässig, wenn eine dichte Hinterpflanzung erfolgt.

3.2.5 Flächen für bewegliche Abfallbehälter

Die Aufstellungsorte für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, mit einem unaufdringlichen Sichtschutz zu versehen und einzugrünen.

3.2.6 Solaranlagen

Bauwerber, welche Energieeinsparungsmöglichkeiten berücksichtigen wollen, sollen die Möglichkeit haben Solaranlagen innerhalb der Baugrenzen genehmigungsfrei zu bauen.

4. HINWEISE

- 4.1 Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg - zu melden.
- 4.2 Zur Rückführung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkreislauf wird empfohlen, die Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte gesammelt in Zisternen und zum Gießen o.Ä. verwendet werden. Pro 100 m² Dachfläche sind 4 m³ Regenwasserspeicher unterirdisch vorzusehen. Der Bau von unterirdischen Zisternen sollte mit 30 % der Kosten finanziell gefördert werden.

Das Niederschlagswasser von den Grundstückszufahrten sowie weitgehend unverschmutztes Wasser von Hofflächen sollte bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation geleitet, sondern über Sickeranlagen (Schächte / Gräben) dem Untergrund zugeführt werden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist und / oder Grundwasser ansteht, ist bei Mischsystem ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten geeigneten Vorfluter vorzusehen.
- 4.3 Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern (Anzeigespflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser).
- 4.4 Hausanschlußleitungen sollten - soweit dies die gemeindliche Satzung nicht ohnehin vorschreibt - jeweils für zwei bzw. vier gegenüberliegende Baugrundstücke mittels eines Kontrollschachtes an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Damit wäre ein späteres Abdrücken vom Kanal zum Kontrollschacht jederzeit möglich, während dies beim direkten Anschluß an den öffentlichen Kanal einen ganz erheblichen Aufwand erfordern würde.
- 4.5 Die Höhendarstellung und die Eintragung der Geländestufen sind aus einem Plan Maßstab 1:5.000 entnommen. Für eine Maßnahme sind sie daher nicht geeignet. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

- 4.6 Es wird empfohlen, für die Beheizung der Gebäude schadstoffarme System zu verwenden.
- 4.7 Folgende Stellen haben verlangt, daß sie gemäß Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO 1994 im Baugenehmigungsverfahren nochmals gehört werden:
- wird nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens noch ergänzt -
- 4.8 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens 2,5 m Entfernung zu den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.
- Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind auf den jeweiligen Baugrundstücken mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung von 5,0 m Breite sollte nach Fertigstellung des Rohbaues angelegt werden.
Es ist hier eine freiwachsende 5,0 m breite Hecke zu pflanzen. Dabei dürfen keine Nadelgehölze oder fremdländischen Ziergehölze verwendet werden.
- 4.9 Die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen und lediglich nachrichtlich übernommenen Sichtflächen an überörtlichen Straßen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Ablagerungen usw. freizuhalten.
- 4.10 Die Hausanschlußkabel für die Stromversorgung können nur dann im Rahmen des Straßenbaues bis in die Baugrundstücke verlegt werden, wenn die EVO Oberfranken AG - Betriebsleitung Bamberg - von den Grundstückseigentümern dazu die Aufträge erteilt werden.
- 4.11 Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie das Einleiten wassergefährdender Stoffe in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.

PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. mit Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

Der Bebauungsplan wurde am 20.01.1997 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 (BayRS 2132-1-I) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 15.04.1996 - 19.04.1996 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1996 bis 29.11.1996 öffentlich ausgelegt.



L. Sendelbeck

Sendelbeck, L. Bürgermeister Datum

2. Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.01.1997 gem. § 10 BauGB am 20.01.1997 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

L. Sendelbeck

Sendelbeck, L. Bürgermeister

Datum
Haßfurt, 4.9.97
Landratsamt Haßberge

Dr. Volkmann
Regierungsrat



3. Anzeigeverfahren / Genehmigung

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11.9.97 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Wg. Ebneth 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. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

L. Sendelbeck

Sendelbeck, L. Bürgermeister Datum

