

Im mit Bescheid vom 23.04.1971 durch das Landratsamt Ebern genehmigten Bebauungsplan "Teichtacker" sowie im mit Bescheid vom 09.08.1979 durch das Landratsamt Haßberge genehmigten Bebauungsplan "Teichtacker II" sind Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" geändert bzw. ergänzt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" treten somit außer Kraft.

**Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II"**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" wird wie folgt festgesetzt:  
**MD-Gebiet** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
**WA-Gebiet** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" wird wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
- Bauweise**  
3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- und Doppelhäuser  
3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
4.1 Die Außenwände sind als Putzfasade, mit Holz oder Sichtmauerwerk zu gestalten. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.  
4.2 Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.  
4.3 Die Dächer sind als Sattel-/ Walml-/ Pult-/ Flachdach auszuführen.  
4.4 Dachneigung:  
Sattel- oder Walmdach: 25° - 47°  
Pultdächer: 20° - 30°  
Flachdächer: 0° - 7°  
4.5 Wird das Dachgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ausgebildet, ist eine Dachneigung von max. 25° zulässig. Ein Kniestock ist bei dieser Bauweise unzulässig.  
Wird das Dachgeschoss als Vollgeschoss über dem 1. Vollgeschoss ausgebildet, sind Dachneigungen gemäß Punkt 4.4 zulässig. Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Vollgeschossregelung gemäß BayBO 1998 ist zu berücksichtigen.  
4.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 3/5 der Gebäudebreite betragen, wobei Gebäudeteile mit Pult- und Flachdächern bei der Berechnung der Breite unberücksichtigt bleiben.  
4.7 Glasbauteilflächen sind unzulässig.  
4.8 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**  
5.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
5.2 Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
5.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.  
5.4 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
5.5 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rillenrillen, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.  
Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- Höhenfestsetzungen**  
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (Robbaumaß) der Hauptanlagen darf maximal 30 cm über dem Bezugspunkt der maßgebenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Gemessen wird am Bezugspunkt der öffentlichen Verkehrsfläche, der vom Schnittpunkt der Diagonalen des Gebäudes senkrecht auf die Fahrbahnkante gebildet wird. Die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Lage der Anbindung der Grundstückszufahrt definiert. Sind mehrere Grundstückszufahrten über verschiedene öffentliche Verkehrsflächen je Grundstück vorgesehen, ist die höhenmäßig tiefer liegende öffentliche Verkehrsfläche maßgebend.  
Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
Geschlossene Einfriedigungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig.  
Eine geschlossene Einfriedigung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände. Kleinere Sichtbereiche, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, bleiben hierbei außer Betracht. Zäune oder Hecken sind als Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Auch Kombinationen sind zulässig. Mauersockel und Zaun sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Die Gesamthöhe von Mauersockel und Zaun ist bis max. 2,0 m zulässig. In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedigungen, die zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.
- Außenanlagen**  
Die Freifläche zwischen den Gebäuden und der Straße ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Grundstück muss mindestens 1 heimischer mittelkröniger Laubbaum gepflanzt werden. Die sich aus dem Straßenverlauf ergebenden Geländeschritte werden im Zuge der Trassierung ab- und angeböscht und sind vom Anlieger zu dulden. Die Höhenunterschiede im Gelände und im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter den Einfriedigungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen. Die Sichtfelder an den Straßeneinfriedigungen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
- Festsetzung bei Gewässern**  
Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und dem vorhandenen Gewässer muss mindestens 10,0 m betragen.

- Hinweise**  
10.1 Bodenfunde  
Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:  
Vor Bodenmerkmalen auffindbar ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alltasten**  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
- Landwirtschaft**  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- Luft-/ Erdwärmepumpen**  
Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LFU-Bayern vom September 2016 verwiesen.
- Nachbarrecht**  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.
- Abwasserbeseitigung**  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, wie z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume sind - wie oben beschrieben - gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.  
Die Einleitung von Grund-, Drain- oder Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unzulässig.
- Schutz des Bodens**  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

**Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II"**

**Nutzungsschablone**

|   |   |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E |   |

A Art der baulichen Nutzung  
B Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse  
C Grundflächenzahl GRZ  
D Geschossflächenzahl GFZ  
E Bauweise

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

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| MD | Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)             |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |

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

z. B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO  
z. B. 0,8 Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 19 BauNVO  
z. B. II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

**3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
o ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
--- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

offentliche Verkehrsfläche

**7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Bestehende oberirdische Leitung mit Schutzzonenbereich von 10,0 m beiderseits der Leitungsaehse

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

offentliche Grünfläche - Zweckbestimmte Spielplatz  
offentliche Grünfläche - Randeingrünung

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Pflanzgebot für mittelkrönigen heimischen Laubbaum  
Pflanzgebot für Baumgruppen

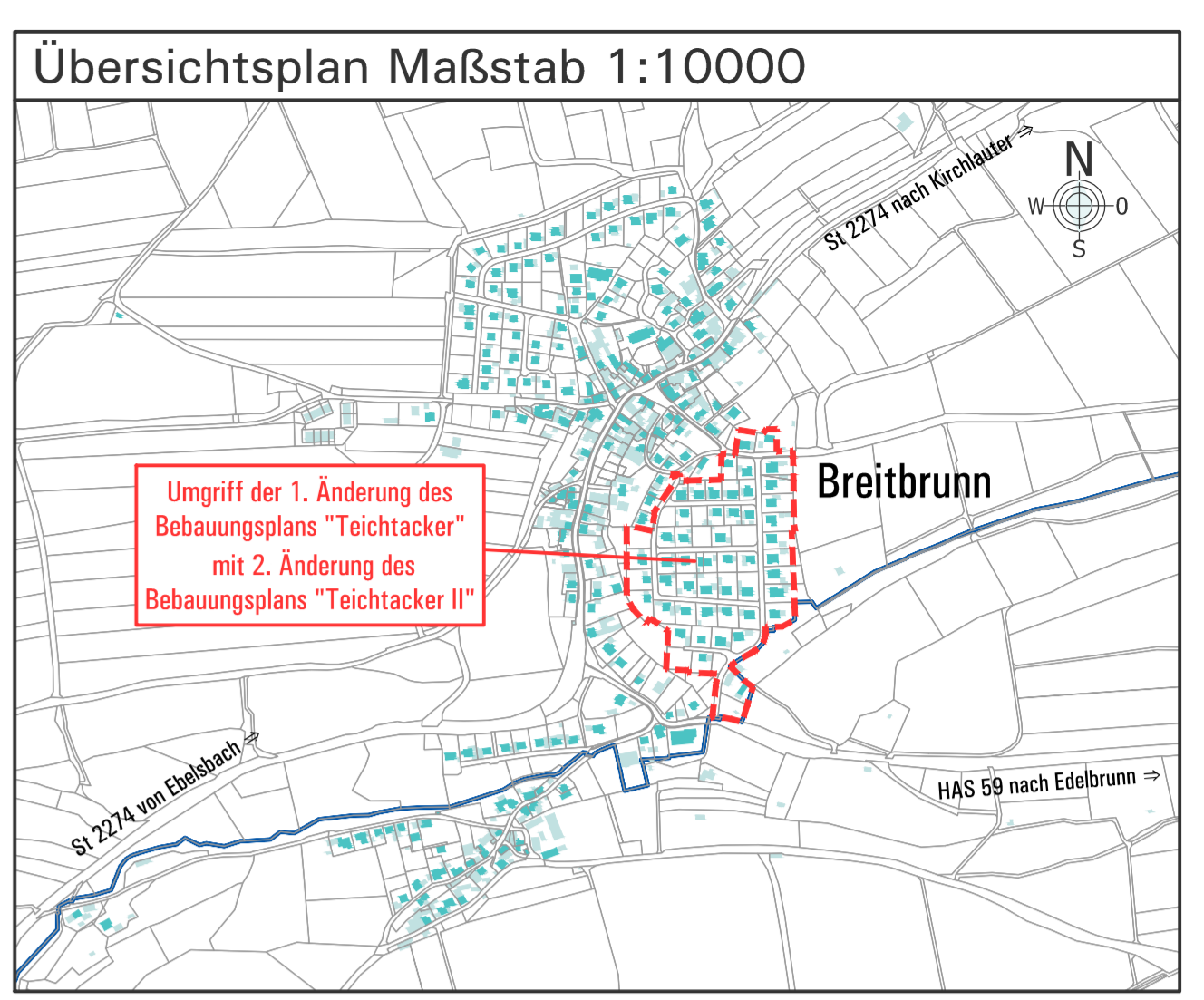
**7. Sonstige Planzeichen**

**7.1 Festsetzungen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
--- Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

**7.2 Hinweise**

bestehende Neben- und Hauptgebäude  
bestehende Flurstücksnummern  
bestehende Flurstücksgrenzen



|             |               |               |                        |          |       |            |            |
|-------------|---------------|---------------|------------------------|----------|-------|------------|------------|
| PROJEKT NR. | 0698          | PLANUNGSSTAND | Fassung vom 31.05.2022 | PLAN NR. | 1     | ANLAGE NR. | Begründung |
| MASSSTAB:   | Bebauungsplan | ENTW.         | Derra                  | NAME     | Datum |            |            |
| 1:1000      |               | GEZ.          | PMH                    | FEH.     | 22    |            |            |
|             |               | GERP.         | Derra                  | MÄRZ.    | 22    |            |            |

**VORHABEN:** Gemeinde Breitbrunn  
1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II"

**VORHABENTRÄGER:** Gemeinde Breitbrunn  
über die VG Eibelsbach, Georg-Schäfer-Strasse 56  
97500 Eibelsbach

LANDKREIS: Haßberge

**INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH**  
Schloßberg 3, 97486 Königberg  
Tel. 09325 / 96293-0  
info@ise-ing.de www.ise-ing.de

31.05.2022  
31.05.2022  
31.05.2022  
31.05.2022

**Gemeinde Breitbrunn**  
Verfahrensvermerke zur  
**1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" in der Fassung vom 31.05.2022**

Die Gemeinde Breitbrunn hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2022 bis 25.03.2022 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 18.05.2022 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 18.05.2022 beteiligt.

Der Gemeinde Breitbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2022 als Sitzung beschlossen.

Breitbrunn, den 27. Juni 2022

Bürgermeisterin Frank  
1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt  
Breitbrunn, den 27. Juni 2022

Bürgermeisterin Frank  
1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" wurde am 27.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker" mit 2. Änderung des Bebauungsplans "Teichtacker II" ist damit in Kraft getreten.

Breitbrunn, den 27. Juni 2022

Bürgermeisterin Frank  
1. Bürgermeisterin