TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Dorfäcker" wird entsprechend § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

MI

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

3.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) I + D; 3 Wohnungen pro Wohngebäude

Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Sichtmauerwerk sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.

4.2 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

4.3 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

4.4 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekiest oder begrünt werden.

4.5 Dachgauben (Dacherker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

4.8 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.9 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Oberkante der Decke über Kellergeschoß darf nicht mehr als 50cm über der Höhe der Verkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück liegen.

5.2 Dachneigung:

Sattel- oder Walmdächer:	38° – 48°
Pultdächer:	20° – 38°
Flachdächer:	0° – 7°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 6,0 m einzuhalten.

6.3 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.)

6.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und jägerzäune sind an der Straßenseite unzulässig.
Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m.
Einfriedungen müssen mit einem Abstand von > 1,0m von der Außenkante öffentlicher Straßenverkehrsflächen angelegt werden, der verbleibende Reststreifen ist mit Schotterrasen zu besfestigen.

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

8.2 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentielen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei ist das Pflanzschema A und die Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzuwenden.

8.3 Pflanzdichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm):

2 Großgehölze I.Ordnung	2 x v. STU 12–14,	Höhe 250–300cm
6 Heister I. u. II.Ordnung	2 x v. Hei.	Höhe 175–200cm
90 leichte Sträucher	Str. 3 Tr.	Höhe 70–90cm

Mindestgröße für Baumpflanzungen:
Hochstamm 3 x v. STU 18–20cm

Größe der Obstgehölze:
Hochstamm 2 x v. STU 8–10cm

8.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

8.5 Die nicht erhaltbaren Heckenbereiche sind im Winterhalbjahr vor Beginn der Baumaßnahme vollständig auf Stock zu setzen.

8.6 Zusätzliche Festsetzung für private Grünflächen

Auf jedem privaten Grundstück sind je 500 qm unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbaum I.Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

8.7 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusähen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

8.8 Das Pflanzschema A ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9.0 Hinweise

9.1 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachneigung
F Bauweise
G Dachform

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

MI — Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

I+D — Zahl der Vollgeschosse
I+D – eingeschossig plus Dachgeschoß

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

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Geplante Abwasserleitung unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen

Landschaftsrasen A–RSM 7

Großbaum I. u. II.Ordnung mit Standortbindung

Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung

Landschaftshecke lt. Pflanzschema A mit Standort– und Flächenbindung

Pflanzgebote für private Grünflächen

Großbaum II.Ordnung mit etwaiger Standortbindung

Obstbaum (Hochstamm) ohne Standortbindung

Landschaftshecke gemäß Pflanzschema A mit Standort– und Flächenbindung

Pflanzenbestand – Erhaltungsgebot

vorhandene Landschaftshecke

vorhandener Baum

zu entfernender Pflanzenbestand

vorhandener Baum der zu entfernen ist

vorhandene Landschaftshecke die zu entfernen ist

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD — Satteldach, Walmdach

Entwässerungsgraben mit Fließrichtungspfeil

15.2 Hinweise

Planstraße "A" — Straßenbezeichnung

(01) — Bauparzellennummer

gepl. Grundstücksgrenze

best. Haupt– und Nebengebäude

142/8 — best. Flurstücksnummern

best. Grundstücksgrenzen

best. Böschungen

330 — Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe

best. Telecomleitung oberirdisch

gepl. Böschungen

Pflanzschema A

Landschaftshecke

Außenbereich

Ca	Ca	Sa	Lv	Cs	Cs	Cs	Cb	Vl	Vl	Sn	Sn	Lv	Lv	Pa	Cs	Ac	Lv	
	Ee	Cm	Rr	Lv	Cs	Lx	Cm	Cb	Vl	Rr	Rr	Rr	Cs	Cs	Cs	Ac	Ee	Lv
Ee	Cm	Cm	Rr	Rr	Cs	Lx	Lx	Cm	Vl	Vl	Rr	Lx	Lx	Cs	Ee	Ee	Ee	

Innenbereich 18m

Pflanzenliste:

Hochstamm: Pflanzgröße: H 2x v. 12–14

			Stück pro Schema	%–Anteil
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	1,9
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1	1,9

Heister: Pflanzgröße: Hei 2x v. 175/200

Ac	Acer campestre	Feld–Ahorn	2	3,7
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	2	3,7

Sträucher: Pflanzgröße: v. Str. 3 Tr. 70–90

Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel	10	18,4
Ca	Corylus avellana	Haselnuß	2	3,7
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	6	11,1
Vl	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	5	9,3
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	6	11,1
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	5	9,3
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2	3,7
Rr	Rosa rubinosa	Apfel–Rose	7	12,9
Lv	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	5	9,3

Standortgerechte Gehölzartenliste:

Baumarten I. Ordnung	Quercus robur	Stieleiche
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Betula pendula	Sandbirke
Baumarten II. Ordnung	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Obstbäume	
Straucharten	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Corylus avellana	Haselnuß
	Prunus spinosa	Schlehe
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Ligustrum vulgare	Rainweide
	Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Salix caprea	Salweide
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Obstbäume Apfel:	Bohnapfel	
	Boskop	
	Jakob Lebel	
	Jakob Fischer	
	Kaiser Wilhelm	
	Freiherr von Berlepsch	
	Goldrenette von Blenheim	
	Landsberger Renette	
	Brettacher	
	Ontario	
Birne:	Vereinsdechantbirne	
	Pastorenbirne	
	Oberösterreichische Weinbirne	
	Gelbmostler	
Zwetschge:	Hauszwetschge	
	Bühler Frühzwetschge	
	Ortenauer	
Kirsche:	Schattenmorelle	
	Weichsel	
	Knorpelkirsche	
	Hedelfinger	

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Dorfäcker"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17. XI. 1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 23. XI. 1998 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 04. VIII. 2000 bis 07. IX. 2000 öffentlich ausgelegt.

Breitbrunn, den 07. XII. 2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit von 04. VIII. 2000 bis 04. IX. öffentlich ausgelegt.

Breitbrunn, den 07. XII. 2000

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 28. X. 2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Breitbrunn vom 28. X. 2000 ist am 07. XII. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der VG Ebelsbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Breitbrunn, den 07. XII. 2000

1. Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
b	gemäß Beschlußfassung des Gemeinderates Breitbrunn vom 28.11.2000	Dez. 00	Ka	Dez. 00	Ste
a	gemäß Beschlußfassung des Gemeinderates Breitbrunn vom 28.10.1999	Feb. 00	Pfa	Feb. 00	Ste

Vorhaben: Gemeinde Breitbrunn
GT Kottendorf
Baugebiet "Dorfäcker"

Anlage: Begründung
Plan Nr.: 1b
Projekt Nr.: 02/99/52

Landkreis: Haßberge

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

	Tag	Name
entw.	Jan. 99	Stubenrauch
gez.	Feb. 99	Pfaff
gepr.	April 99	Stubenrauch

Vorhabenträger:
Gemeinde Breitbrunn
über die VG Ebelsbach, Schloß Gleisenau
Georg Schäfer Str. 56
97500 Ebelsbach
07. XI. 2000
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar–Serrand–Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088–0, Fax 7088–50
28.11.2000
26.10.1999
29.04.1999
Datum Unterschrift