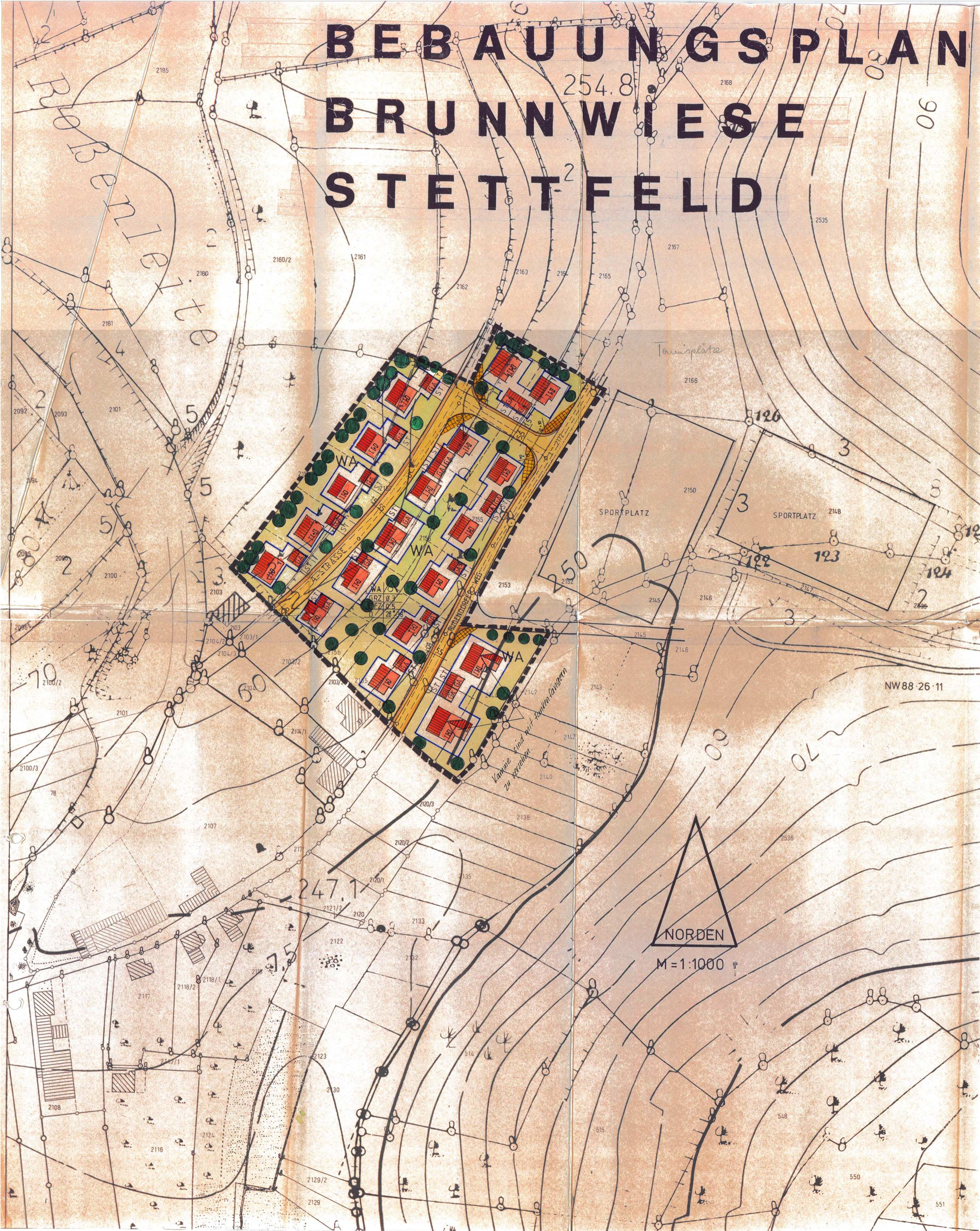


BEBAUUNGSPLAN BRUNNWIESE STETT FELD



Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 i.d.F. vom 06.12.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung vom 01.10.1974 (CVBl. S. 513) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 und den Planungsrichtlinien vom 17.11.1967.

I. Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Brunnwiese" wird entsprechend der Bau NVO § 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise nur zugelassen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Ställe für die Kleintierhaltung.
Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl = CRZ 0,3
- 2.2 Geschoßflächenzahl = CFZ 0,5
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 Wohnungen nicht übersteigen.
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
- 2.5 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 2.6 Zulässig sind Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen wobei bei Hanglage ohne Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes das Sockelgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist und der Dachraum bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung als Vollgeschoss genutzt werden darf.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

- 3.1 Die Traufhöhe der baulichen Anlage in Hausmitte gemessen ab Oberkante Straße bzw. Gelände darf talwärts max. 6,0 m und bergwärts max. 3,0 m betragen.
- 3.2 Dachneigung D 28 bis 38 Grad
Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Als Dachdeckung sind rot- oder braungetönte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- 3.3 Kniestöcke bis max. 0,5 m sind zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.
- 3.4 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmsweise wird die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer zugelassen. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit einer Dachneigung größer als 35° sind Dachaufbauten zulässig. Der Abstand vom Giebelortgang muß mindestens 1/5 der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Höhe der Dachgauben max. 1,25. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.
- 3.5 Flächen für Caragen: Die Caragen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachneigung der Caragen: 28 bis 38 Grad Dachdeckung und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Grenzcaragen die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden. Die höhenmäßige Einstellung der Caragen hat so zu erfolgen, daß alle talwärts der Straße liegenden Caragen mit der OK des Caragenfußbodens nicht über den Straßenniveau liegen. Die Länge der Stellflächen vor den Caragen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.
- 3.6 Die Privat- u. Niederspannungsleitungen werden im Abstand von 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen in Privatgrund verlegt.

4. Einfriedigungen

- 4.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauerwerk in Bruchsteinen oder Strukturbeton, Zaun- ausführung in Holz oder Schmiedeeisen, Naturzaun zulässig. Höhe der Einfriedung Sockel max. 0,30 m, Zaun max. 0,70 m, talwärts der Straße: Höhe insgesamt max. 1,0 m einschließlich Sockel
Stützmauern bergwärts der Erschließungsstraße max. 1,25 m Höhe, ein zusätzlicher Zaun ist nicht erlaubt.
- 4.2 Zwischen den Grundstücken
Maschendrahtzaun max. Höhe 1,30 m
Sockel max. 0,30 m, Zaun 1,0 m
Soweit Stützmauern im Hangbereich zwischen den Grundstücken nötig sind, dürfen diese 1,3 m in der Höhe nicht überschreiten, ein zusätzlicher Zaun ist nicht zugelassen.
- 4.3 Böschungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

5. Planzeichen für die Festsetzungen

- 5.1 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 = Baugrenze
- 5.3 **WA** = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- 5.4 = nur Einzelhäuser zulässig
- 5.5 **GRZ** = Grundflächenzahl
- 5.6 **GFZ** = Geschoßflächenzahl
- 5.7 **D** = Dachneigung
- 5.8 **ST** STALLPLATZ = Flächen für Stellplätze und Caragen, Länge der Stellfläche vor den Caragen bis zur öffentlichen Straße mindestens 5,0 m
- 5.9 = Hauptfirstrichtung
- 5.91 **II+D ZULÄSSIG** = ERDGESCHOSS MIT AUSBAUBAREN UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS U. DACHGESCHOSSAUSBAU

6. Verkehrsflächen

- 6.1 = Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 = Öffentliche Fahrbahn
- 6.3 = Gehweg
- 6.4 **P** = Öffentliche Parkflächen
- 6.5 = vorhandener Kanal
- 6.6 = geplanter Kanal
- 6.7 = Trafostation
- 6.8 = vorhandene Wasserleitung
- 6.9 = geplante Wasserleitung
- 6.10 = Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6.11 = Sichtdreieck an Straßeneinmündungen

7. Grünflächen

- 7.1 = neu anzupflanzende Sträucher und hochstämmige Laubbäume, Stieleiche, Vogelbeere, Birke, Hainbuche, Salweide, Winterlinde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Peckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Oberhäuser
 - 7.2 = neue Gruppenpflanzungen (Arten wie vor)
 - 7.3 = zu erhaltende Gehölze
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung zu gestalten. Je 200 cm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen (Arten wie vor).
- 7.4 = öffentliche Grünflächen

II. Hinweise zur Planung

- 1. = Höhengichtlinie des natürlichen Geländeverlaufes
- 2. = vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3. = geplante Grundstücksgrenzen
- 4. = geplante Stützmauern
- 5. *Tunde von Bodenaufwärmern sind umgehend dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Würzburg zu melden.*

Verfahrensvermerk:

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.07.80 vom Gemeinderat beschlossen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.11.83 bis 19.12.83 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.11.83 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 16.12.83 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- 4. Genehmigungsvermerk
Landratsamt Haßberge **Gemeinde Stettfeld**



Reinhold
(1. Bürgermeister)

Gemeinde Stettfeld

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

MIT OHNE AUFLAGEN GENEHMIGT
GEMÄSS § 11 BBauG MIT BESCHIED
VOM 08. APR. 1984 17. III/84 - 670/2
HASSFU: T. DEN 08. APR. 1984
LANDRATSMANNT HASSBERGE
i. A.

Steffen
Bürgeramtsrat

(rechtsabw. 26.04.84)

Gemeinde Stettfeld	
Bebauungsplan Brunnwiese	M=1:1000
Techn. Baureferat VG. Ebelsbach	20.05.1983
<i>Cluitt</i>	geänd. 25.07.1983