



LEGENDE

Plan :

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

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

Verkehrsräume
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO

3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) im WA 0,35
3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) im WA 0,7
3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO D+I/D+II

4. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 22, 23 BauNVO

4.1 Baugrenzen 4 m zur Straßenseite.
4.2 Bauweisen
Offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 2 BauNVO. Es werden Einzelhäuser festgesetzt.
4.3 Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und Art. 7 BayBO.

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsflächen
Straßenoberbreite im Plan eingetragen. Maße in Meter. (5m)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben der Fachplanung vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauplänen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten.

5.2 Straßenbegrenzungslinie.
Abtrennung öffentlicher und privater Flächen.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Parkplatz, Fußwege.

5.5 Sichtbereiche.
In Sichtbereichen sind Sichtbehinderungen, die 1 m übersteigen nicht erlaubt, einzelstehende Hochstämme im Abstand von mind. 10 m sind davon ausgenommen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.1 Transformatorstation
6.2 Pumpstation

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7.1 Regenrückhaltebecken (RRB)
Die Höhe der Einfriederung ist wie folgt zulässig:
Generell: Zaun einschließlich Sockel max. 1,50 m, davon Sockel maximal 0,50 m, Teil der Straße: Höhe insgesamt max. 1,20 m einschließlich Sockel.
Bergseite der Straße: Stützmauer max. 1,25 m Höhe, ein zusätzlicher Zaun darf max. 0,70 m Höhe aufweisen.

8. Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20 und 25 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen.
Spielplatz

8.2 Vorgeschlagene Hecken- und Baumstandorte/Staudensäume.
8.3 Vorhandene und zu erhaltende Gehölze und Strukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

8.4 Pflanzgebiete für öffentliche Grünflächen.
Baum- und Strauchhecken, Einzelbäume
Zu verwenden sind die nachfolgenden, vorwiegend dem Galio-Carpinetum entstammenden Baum- und Straucharten. Die Baum- und Strauchhecken sind als 2-3-reihige Hecken anzulegen. Die Sträucher werden in einem Abstand von 1 m x 1,50 m gepflanzt. Die Hochstämme werden alle ca. 10-15 m in den Hecken und außerhalb der Hecken in einem Abstand von Baum zu Baum von 10 m bis 12 m gepflanzt.

Größerkronige Bäume: Höchststamm 14-16 cm m.B.
Spitz-Ahorn, Acer platanoides, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus, Esche, Fraxinus excelsior, Trauben-Eiche, Quercus petraea.

Klein- und mittelkronige Bäume: 12-14 cm m.B.
Feld-Ahorn, Acer campestre, Schwarz-Erle, Alnus glutinosa, Hain-Buche, Carpinus betulus, Vogel-Kirsche, Prunus avium, Trauben-Kirsche, Prunus padus, Eber-Esche, Sorbus aucuparia.

Weidenarten (z.B. Salix alba und Salix viminalis) entlang des Stettfelder Mühlbaches.

Obstbäume 12-14 cm m.B.
Als Hochstämme in lokalen und regionalen Sorten
Apfel (Kaiser Wilhelm, Ontario, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Cravensteiner), Birne (Alexander Lucas, Gute Grove, Cloppa Liebling, Gute Luise), Zwetschge (Hauszwetsche, Typ More, Typ Purpurgold), Kirsche (Burlat, Große Schwarze Knapel, Merton Glory, Königin Hortense).

Sträucher 4-5 Triebe 100-125 cm o.B.
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Kornelkirsche, Cornus mas, Haselnuß, Corylus avellana, Engrif, Weißdorn, Crataegus monogyna, Zweigr, Weißdorn, Crataegus laevigata, Pfaffenblüthen, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Schliehe, Prunus spinosa, Hunds-Rose, Rosa canina, Wolliger Schneeball, Viburnum opulus.

Im Bereich des Kinderspielfeldes sind nur ungiftige und unbewehrte Pflanzen zu verwenden.

9. Geh- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Fußweg/Regenwasserkanaltrasse

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 91 BAYBO)

10. Gebäude

10.1 Dachform: WA Steltfeldische, Krüppelwäldschider, 10.2 Dachneigung: WA 36°-48°, bei Grenzbebauung ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
10.3 Dachbedeckung: Ziegel oder Betondachsteine in rot.

11. Höhenlage der baulichen Anlage
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe lotseitig wird gemessen in Hausmitte mit 0,1 m bis 0,4 m über der Straßenebene der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tief liegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Die Fußbodenhöhe der Untergeschosse auf der Hangseite der jeweiligen Erschließungsstraße werden, gemessen in Hausmitte, mit -0,2 m bis +0,4 m über der Straßenebene der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.
Die Traufhöhe der baulichen Anlage in Hausmitte gemessen ab Oberkante Straße bzw. neues Gelände darf lotseitig max. 6,00 m und bergseits max. 3,50 m betragen.
Kniestocke bis max. 0,50 m sind zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterseite Spornen Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.
Die Gebäude sind als Putz- oder als Holzbauten zu erstellen. Ausnahmeweise wird die Verkleidung kleinerer teilflächen mit Kunststichler zugelassen. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand vom Giebelortung muß mindestens 1/5 der Dachhöhe betragen. Die Höhe der Dachgauben beträgt max. 1,25 m. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.

12. Garagen und Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind den Haupt- und Wohngebäuden in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen, begrünte Dächer (Flachdächer) sind unabhängig davon zulässig.
Die Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, dass alle lotseitig der Straße liegenden Garagen mit der OK des Garagenfußbodens max. 20 cm über dem Straßenniveau liegen.
Die Länge der Stellflächen vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m, hangseitig mindestens 3,00 m betragen.

13. Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockelmauerwerk in Bruchsteinen oder Strukturbeton, Zaunauflösung in Holz oder Schmiedeeisen oder Naturstein zulässig.
Die Höhe der Einfriedung ist wie folgt zulässig:
Generell: Zaun einschließlich Sockel max. 1,50 m, davon Sockel maximal 0,50 m, Teil der Straße: Höhe insgesamt max. 1,20 m einschließlich Sockel.
Bergseite der Straße: Stützmauer max. 1,25 m Höhe, ein zusätzlicher Zaun darf max. 0,70 m Höhe aufweisen.

Zwischen den Grundstücken ist die Errichtung eines max. 1,20 m hohen Maschendrahtzaunes zulässig (davon Sockel max. 0,50 m, Zaun max. 0,70 m). Soweit Stützmauern zwischen den Grundstücken erforderlich sind, dürfen diese 1,30 m in der Höhe nicht überschreiten, ein zusätzlicher Zaun darf eine maximale Höhe von 0,70 m aufweisen.

14. Entwässerung
Die Entwässerung des Baugelbietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird dabei in einem Baugelbietes eigenen Schmutzwasserkanal gesammelt und über die Mischkanalisation der Gemeinde Stettfeld der Kläranlage Stettfeld zugeführt.
Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in zwei Regenrückhaltebecken geleitet und von dort aus dem Vorfluter, dem Stettfelder Mühlbäch, zugeleitet.
Die Drainage der Bebauung darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

15. Befestigung
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. Garagenfahrten sind deshalb mit humus- oder rosenverlugtem Pflaster o.ä. zu befestigen.

III. Weitere Planzeichen und sonstige Festsetzungen

16. Nutzungsschablone

IV. Hinweise

17. Bodendenkmäler
Trennen bei Auf- und Abräumungen Bodendenkmäler zutage, so sind die betreffenden Denkmale sofort einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle für Unterfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf zu benachrichtigen.

18. Grundwasser
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Unterhangbereich in der weiteren Aus des Stettfelder Mühlbaches, so dass mit einem geringen Grundwasseranbau zu rechnen ist. Es wird erd oder empfohlen, Geländeerogeschosse auftrittsreicher als wasserreicher Winnen auszubilden.

19. Zisternen
Beim Bau von Zisternen sind alle entsprechenden DIN- Vorschriften zu beachten. Als Mindestgröße der Zisternen werden pro 100 qm überbauter Fläche 3m³ Fassungsvermögen empfohlen.

20. Wärmeerzeugung
Die Anwendung von Solartechnik ist möglich.
6 Monate vor Baubeginn Mitteilungspflicht.

21. Fernmeldeanlagen

V. Pflanzenliste Privates Grün

Größerkronige Bäume: Höchststamm 14-16 cm m.B.
Spitz-Ahorn, Acer platanoides, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus, Esche, Fraxinus excelsior, Trauben-Eiche, Quercus petraea.

Klein- und mittelkronige Bäume: 12-14 cm m.B.
Feld-Ahorn, Acer campestre, Schwarz-Erle, Alnus glutinosa, Hain-Buche, Carpinus betulus, Vogel-Kirsche, Prunus avium, Trauben-Kirsche, Prunus padus, Eber-Esche, Sorbus aucuparia.

Obstbäume 12-14 cm m.B.
Als Hochstämme in lokalen und regionalen Sorten
Apfel (Kaiser Wilhelm, Ontario, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Cravensteiner), Birne (Alexander Lucas, Gute Grove, Cloppa Liebling, Gute Luise), Zwetschge (Hauszwetsche, Typ More, Typ Purpurgold), Kirsche (Burlat, Große Schwarze Knapel, Merton Glory, Königin Hortense).

Sträucher 4-5 Triebe 100-125 cm o.B.
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Kornelkirsche, Cornus mas, Haselnuß, Corylus avellana, Engrif, Weißdorn, Crataegus monogyna, Zweigr, Weißdorn, Crataegus laevigata, Pfaffenblüthen, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Schliehe, Prunus spinosa, Hunds-Rose, Rosa canina, Wolliger Schneeball, Viburnum opulus.

Im Bereich des Kinderspielfeldes sind nur ungiftige und unbewehrte Pflanzen zu verwenden.

Die Traufhöhe der baulichen Anlage in Hausmitte gemessen ab Oberkante Straße bzw. neues Gelände darf lotseitig max. 6,00 m und bergseits max. 3,50 m betragen.
Kniestocke bis max. 0,50 m sind zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterseite Spornen Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.
Die Gebäude sind als Putz- oder als Holzbauten zu erstellen. Ausnahmeweise wird die Verkleidung kleinerer teilflächen mit Kunststichler zugelassen. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand vom Giebelortung muß mindestens 1/5 der Dachhöhe betragen. Die Höhe der Dachgauben beträgt max. 1,25 m. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.

Garagen und Nebengebäude sind den Haupt- und Wohngebäuden in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen, begrünte Dächer (Flachdächer) sind unabhängig davon zulässig.
Die Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, dass alle lotseitig der Straße liegenden Garagen mit der OK des Garagenfußbodens max. 20 cm über dem Straßenniveau liegen.

VI. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß BGGI § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGGI, S. 2141, berichtigt BGGI 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGGI S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung 1. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (OGBl S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGGI 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am als Sitzung beschlossen.

VII. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

1. Bürgermeister Datum

4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i. d. F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

1. Bürgermeister Datum

5. Der Beschluß des Gemeinderates wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

1. Bürgermeister Datum

Übersichtslageplan M 1 : 25000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000

Wohngeliet Brunnwiese II
Gemeinde Stettfeld

Planung: Am Mühlbach 1
Tel. 09524/828-0 97475 Zell am Main
Fax. 09524/828282

Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH
Unterschrift: Dipl.-Ing. Hans-Joachim Brandt

Plan Nr.: 002
Projekt Nr.: 6.99.15802
Datum: 29.November.2000

Entworfen: M. Habermeier
Gezeichnet: Bätz / Röder
Geprüft: