BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Riedbach für das Gebiet "Am Mühlbachgraben" im Gemeindeteil Mechenried

Präambel

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

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BO, der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) sowie der Bereichsnachlass der Planzeichenverordnung 1990 (dPl. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Mühlbachgraben" wird entsprechend der BauNVO (§ 4 bis Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

WA I: 0,3 (0,6) — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO); Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

WA II: 0,3 (0,7) — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO); Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgelegt:

II (E+D) Erdgeschoß, Dachgeschoß

3.0 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.

- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- O Offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2 BauNVO)
- E Einzelhaus
- SD Dachform: Satteldach, Dachneigung 35-45°
- PD Dachform: Pultdach, Dachneigung 35-45°

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangaben
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- bestehende 20-kV-Freileitung (Abbruch und unterirdische Verlegung)
- best. Ver- und Entsorgungsleitung

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

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Einzelpflanzgebot

- Pflanzgebot von Einzelbäumen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes.
- Ersatzung bzw. Ergänzung von bestehenden Pflanzungen.

Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Flächenpflanzgebot

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
- Pflanzanpflanzungen für Laubgehölze (standortgerechte Bäume und Sträucher) zur Begrünung von Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

7.0 Umgrenzung für Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

8.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone:

A	B
C	D
E	F

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

9.0 Hinweise

- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 762 Flurstücksnummer
- 3 Bauparzellennummer
- Grenzsteine
- 328 Höhenschichtlinien (Meterlinien)
- vorhandene Flurgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Steilpfahl / Einbahn

II Bauordnungsrechtliche gestalterische Vorschriften

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11 Die Gebäude sind als Pultdächer zu erstellen. Hilfsflächen sind zulässig.

12 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First in WA1 oder als Pultdach in WA2 auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel oder Betondachsteine.

13 Dachgauben sind ab 38° Dachneigung zulässig. Einzelbreite der Dachgauben max. 150 m. Die Summe der Dachgaubenbreite ist max. bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

14 Die Fenster sind als stehende oder quadratische Formate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen.

16 Dachüberstände: traufseitig bis max. 60 cm giebelseitig bis max. 50 cm

17 Bei der Farbgestaltung sind Erdfarben zu bevorzugen. Fassadenmaterialien sind unzulässig.

20 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften (§ 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

30 Höhenfestsetzungen (§9 Abs.2 BauGB)

31 Traufhöhe bergseitig max. 350 m ab OK-vorhandenem Gelände

Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 20 cm über der höchsten Geländeoberkante

32 Kniestock
Ein Kniestock ist bis max. 0,50 m zulässig.

40 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Überdachte Stellplätze können als Garagen oder offene Carports ausgeführt werden. Grenzständige Garagen müssen in der Dachform den Hauptgebäude angeglichen werden. Bei der Material- und Farbauswahl soll eine Abstimmung erfolgen.

Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind zulässig. Das Dachgaubenmaterial ist dem Hauptdach anzugleichen. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Carports sind in Holzskelett-Bauweise auszuführen. Eine Begrünung ist vorzusehen. Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Grenzgaragen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine baulche Einheit bilden, wobei die entgrenzenhalbe Garage die Gestalt wenglot. Zusammenfassungene Stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,0 Stellplätze auf der Baugrundfläche zu errichten. Die Garagenzufahrten sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge usw).

50 Gründordnerische Festsetzungen

51 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot ist zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Es sind heimische,standortgerechte Bäume entsprechend der Gehölzliste unter 5.6 zu pflanzen.

52 Gartenanlagen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Auf den Grundstück sind entsprechend der baulichen Festsetzungen großkronige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen. Auf Grundstücken ohne festgesetztes Einzelpflanzgebot ist zusätzlich zu den planerischen Festsetzungen mindestens ein großkroniger heimischer artgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Statt eines großkronigen Laubbaumes können alternativ zwei hochstämige Obstbäume gepflanzt werden.

53 Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot sind durchgehend heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Je angefangene 200 m2 zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mindestens fünfreihig zu erfolgen.

54 Nach Beginn der Straßenausarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode mit der Pflanzung der Gehölze begonnen werden. Die Pflanzung der Gehölze auf den Flächen für privates Pflanzgebot hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode zu erfolgen.

55 Für die zu erhalten ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind alle Maßnahmen, insbesondere die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zum Erhalt und Schutz während der Baudurchführung vorzusehen.

56 Gehölzliste

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	Hochstämme

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrweide
Salix amygdalina	Mandelweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Kortbweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schwedisch
Viburnum opulus	Wasserschneeball

57 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.

60 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Wasserversorgung

61 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden, dabei ist bei natürlich sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

62 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit schädlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Mineralöle, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

63 Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Vorsorgeleistungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagsmaße für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähigen Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

70 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf anzupassen und sind in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Die Einfriedungen an der Straßenseite sind aus einem mit heimischen Laubsträuchern hinterpflanzten Holzlattenzaun oder mit einer lebenden Hecke aus blühenden oder fruchttragenden Gehölzen zu gestalten.
Die Holzlattenzäune müssen ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden.

Sonstige Einfriedungen können auch Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m bilden.
Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.
Sockelhöhe max. 0,20 m
Maschenweite: max. 1,20 m

80 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

90 Geländegestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen von mehr als 0,80 m sind unzulässig.

100 HINWEISE:

Bodenfunde

Sowell Bodenfunde auftreten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt zu melden und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Antennenanlagen

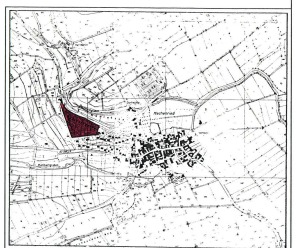
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
   1. Bürgermeister — Datum
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.10.1998 bis einschließlich 20.11.1998 stattgefunden.
   1. Bürgermeister — Datum
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Nov. 1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.1998 bis 04.06.1998 ortsüblich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
   1. Bürgermeister — Datum
4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 04.06.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
   1. Bürgermeister — Datum
5. Der Beschluß des Gemeinderates des Bebauungsplanes wurde am 04.06.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Hofheim i.UFR. 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 1:10000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
4.	Ehrteilung gemäß Beschluß Gemeinderat vom 04.06.98			04.06.98	Rzschkau
3.	Übersichtsplan südwestliches Plangebiet/Legende, Artnutzerung Übergangsbereich			Nov.97	Frank
2.				11.97	Rzschkau
1.				März 1990	Schäfer

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Riedbach
Ortsteil Mechenried

Proj. Nr. 870189 — Anlage: ENTWURF — Plan - Nr.

Landkreis: Haßberge

Maßstab: 1 : 1000

Wohngebiet "Am Mühlbachgraben"

	Tag	Name
entw.	22.01.98	Stüdlein B.
gez.	22.01.98	Bauer Chr.
gepr.	22.01.98	Stüdlein B.
genehmigt		

Vorhabensträger:
Gemeinde Riedbach
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. Ufr.
Obere Semmgasse 4
97461 Hofheim

(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
Baur Consult GmbH
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
Tel. 09521/696-0

22.01.1998
(Datum, Unterschrift)