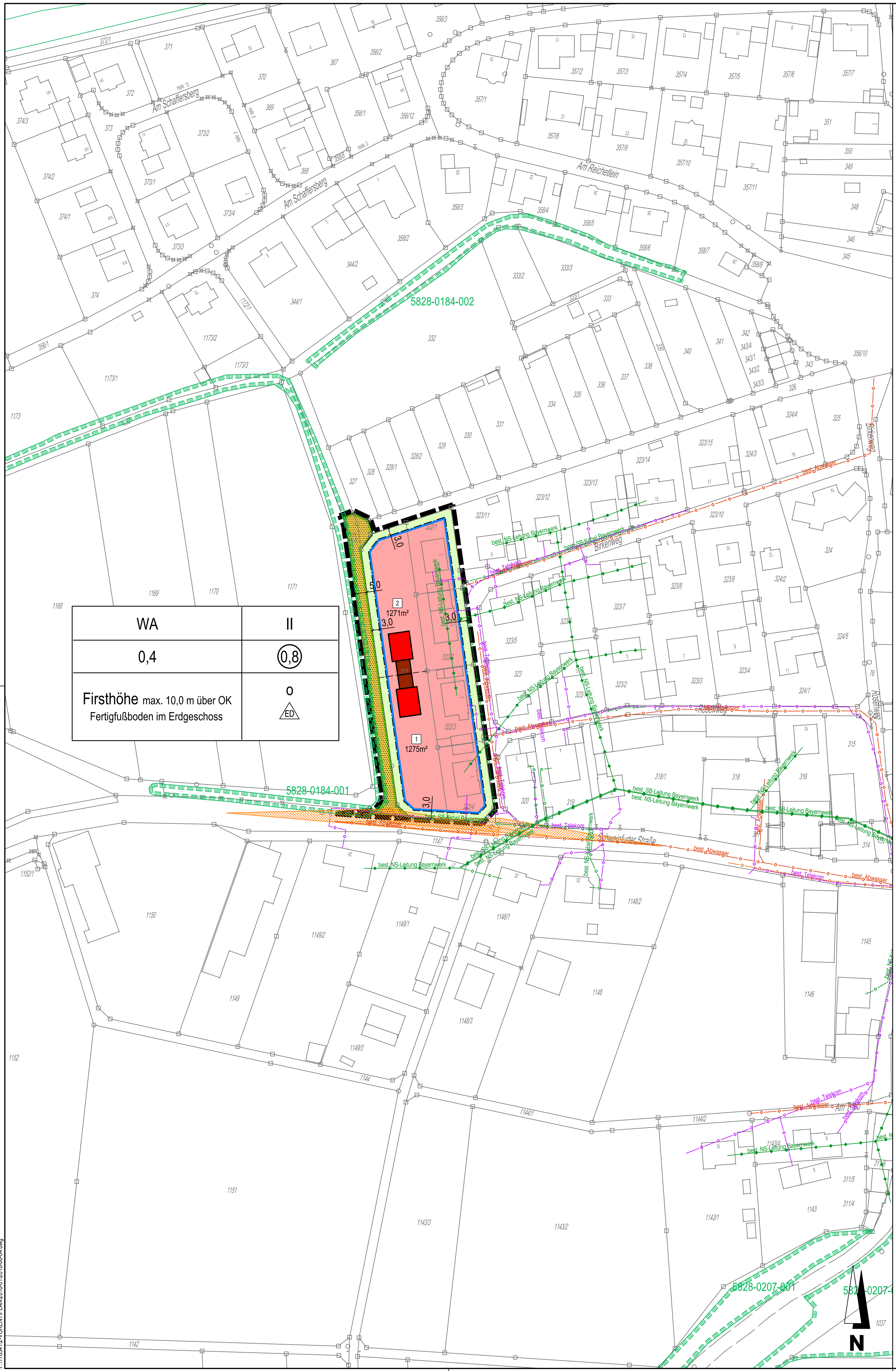

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brühlein II" Aidhausen erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetztes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

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

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

0,4 — max. Grundflächenzahl GRZ
(0,8) — max. Geschossflächenzahl GFZ
II — max. Anzahl der Vollgeschosse: II

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

o — Offene Bauweise
ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

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

Oberirdisch (Strom)
Unterirdisch (Strom, Abwasser, Regenwasser, Telekom)

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

Private Grün- und Freiflächen

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5828-0184-001 — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer

9.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modellstellungen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
322 — Flurstücksnummer
1 — Parzellennummer
Grenzsteine
Vorhandene Flurgrenzen
Geplante Grundstücksgrenze
Sichtdreieck
6,0 — Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen", sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse (II)

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsseite (Seite der Garagenzufahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite. Eine Modellskizze ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.
Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO kann die Gemeinde durch Satzung, abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 (jeweils Art. 6 BayBO) für Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass

1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und
2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

Dies wird hiermit festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

Fassaden
Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.

Dacheindeckung
Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter, brauner, schwarzer oder grauer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Alle Pflanzungen auf privaten Freiflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

9.1 **Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz aus Artenliste 1 oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Alle fensterlosen Teil- bzw. Vollfassaden sind pro angefangenen 20 m² mit Arten entsprechend Artenliste 3 zu begrünen.

9.2 **Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote**
Die Artenlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die bevorzugt bei der Begrünung der Freiflächen zum Einsatz kommen sollten. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Artenliste 1: Mittel- bis Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 12/14

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter- Linde
Ulmus div. spec.	Ulme

Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

Apfel-Sorten
„Berlepsch", „Goldparmäne", „Jakob Fischer", „Kaiser Wilhelm", „Landsberger Renette", „Ontario", „Wiltshire"

Birnen-Sorten
„Conference", „Frühe Dechantsbirne", „Klapps Liebling", „Gellerts Butterbirne", „Geishirtle", „Gute Luise"

Kirschen-Sorten
„Burlat", „Große Schwarze Knorpel", „Hedelfinger", „Königskirsche"

Zwetschgen-Sorten
„Bühler Frühzwetschge", „Große Grüne Reneklode", „Hauszwetschge", „Lukas Frühzwetschge"

Artenliste 3: Fassadenbegrünung
Vitis in Sorten
Clematis in Sorten
Hedera in Sorten
Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten

9.3 **Vollzugsfristen**
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

9.4 **Regenwasserbewirtschaftung**
Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

10.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

11.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Bepflanzung).

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Lage im Wassersensiblen Bereich

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches, durch den bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweg getrennt, befindet sich der Höllschwärzgraben (Gewässer 3. Ordnung). Laut Darstellung des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt ein großer Teil Aidhausens im sog. Wassersensiblen Bereich. So auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch
- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.
An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Demnach ist eine Unterkellerung der Grundstücke aufgrund der Lage im Wassersensiblen Bereich nicht zulässig.

VI HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, 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 DSchG: 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.

2.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Erntezeit mit Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

3.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

V1 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter
Die Baufeldräumung (Abtrag der gewachsenen Bodendecke) hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brühlein II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am . . . . die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom . . . . beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . .

2.0 Am . . . . beschloss der Gemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom . . . . als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aidhausen, den . . . .
Gemeinde Aidhausen

Möhring
1. Bürgermeister

Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Aidhausen

Landkreis: Haßberge

Proj. Nr. 176541 — Anlage

ENTWURF

Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan
"Am Brühlein II" Aidhausen

	Tag:	Name:
entw.	01.2018	Schlichting
gez.	01.2018	Haßfurther
gepr.	01.2018	Schlichting
geänd.		

Vorhabensträger:

Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. Ufr.
Gemeinde Aidhausen
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. Ufr.

. . . .
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE

27.03.2018
(Datum, Unterschrift)