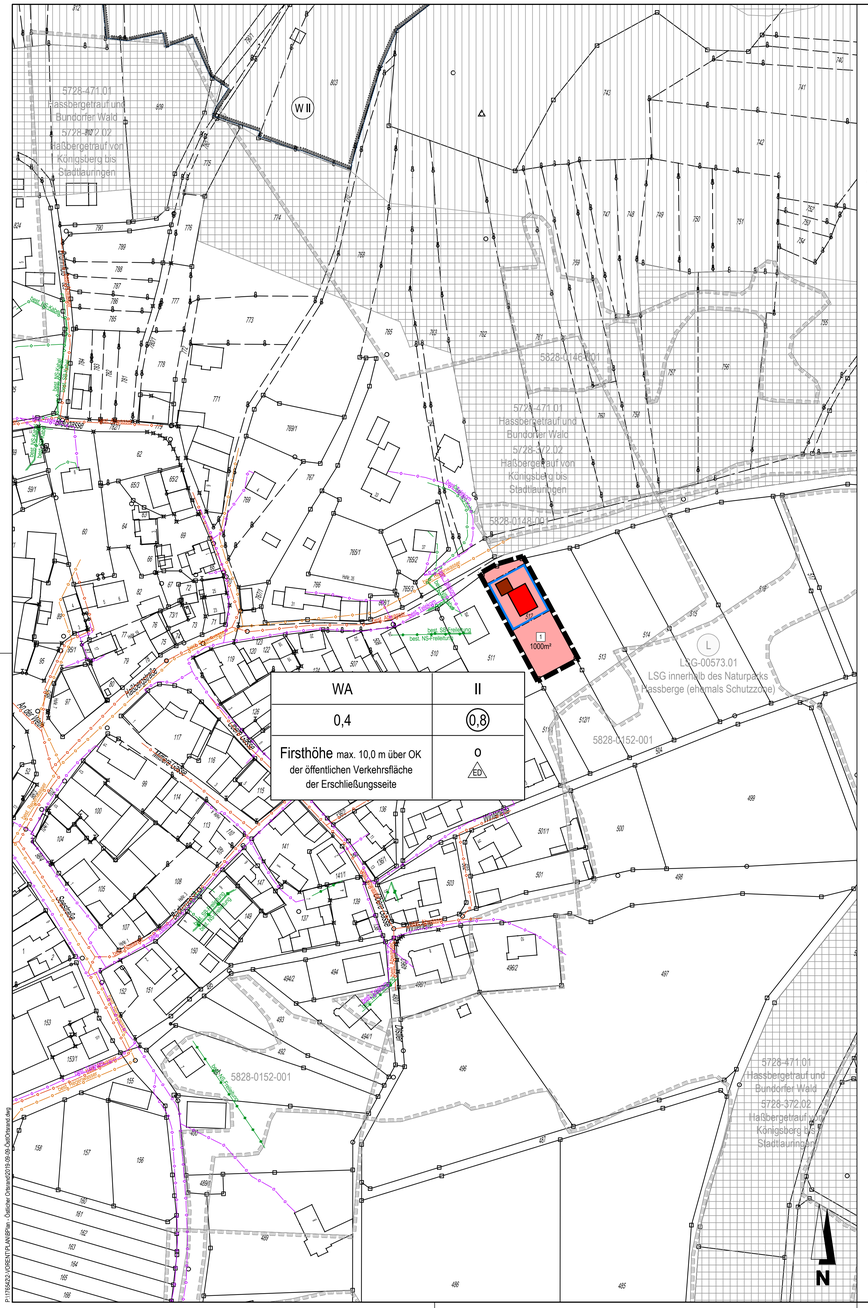

PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlicher Ortsrand" Nassach 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 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung

B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung

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)

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

Oberirdisch (Strom)

Unterirdisch (Strom, Abwasser, Regenwasser, Telekom)

6.0 Sonstige Planzeichen

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

W II — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet

6329-0129-008 — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: FFH-Gebiet

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: EG-Vogelschutzgebiet Special Protection Area (SPA)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

18/ — Flurstücksnummer

2 — Parzellennummer

Grenzsteine

Vorhandene Flurgrenzen

Geplante Grundstücksgrenze

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 (Haupteingangsseite) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite.

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 Einzelhäuser zugelassen.

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

5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

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 dem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor 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)

9.1 Grünordnerische Festsetzungen für die nicht überbaute Grundstücksflächen (Private Grün- und Freiflächen)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortheimische (autochthone) Laubgehölze entsprechend der Artenlisten zu verwenden.

Je 300 m² nicht überbauter Fläche eines Baugrundstückes ist mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume entsprechend der Artenlisten 1 bzw. 2 zu pflanzen.

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

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 4 zu begrünen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Auswahlisten standortgerechter Gehölzarten

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzenqualität einzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

Artenliste 1: Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 10/12

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 2xv, StU 10/12

Apfel-Sorten
„Boskoop", „Erfeler Rambur", „Harberts Renette", „Linsenhofer Sämling", „Lohrer Rambur", „Schöner aus Boskoop", „Schöner aus Wiltshire"

Birnen-Sorten
„Kieffers Sämling", „Kirschensaller Mostbirne", „Palmischbirne", „Wahische Schnapsbirne", „Welsche Bratbirne", „Schweizer Wasserbirne"

Kirsch-Sorten
„Burlat", „Große Schwarze Knorpel", „Hedelfinger"

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

Wildobstgehölze	
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Straucharten
Pflanzmindestgröße : Str. 2xv, h 60-100

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa spec	Rose
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung
Vitis in Sorten
Clematis in Sorten
Hedera in Sorten
Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten

9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)
Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrodung/-fällung auf den Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar
Zur Vermeidung von Schädigungen oder Tötungen von europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungszeit sind Gehölzrodungen/-fällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

10.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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.

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

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

12.0 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 HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberflächig 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsrand" 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

Proj. Nr.: 176542 | Anlage

ENTWURF

Landkreis: Haßberge | Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan "Östlicher Ortsrand" Nassach

	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 UND INGENIEURE
Raiffeisenstraße 1 · 97486 Königsberg i. Bay.
09.09.2019 . . . . . .
(Datum, Unterschrift)

P:\176542\VORSITYPLAN\Plan - Östlicher Ortsrand2019-09-09_OutOfBound.dwg