



LEGENDE

als Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:
 das Baugesetzbuch (BauGB)
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- 0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
- | | | |
|---|---------------------------|-----|
| A | Art der baulichen Nutzung | A |
| B | Grundflächenzahl GRZ | B C |
| C | Geschossflächenzahl GFZ | D E |
| D | Wandhöhe WH | |
| E | Zahl der Vollgeschosse | |

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 MD Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
 GFZ Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO
 WH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Wandhöhe
 II Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO
 Die nach Art. 6 (4) und (5) BauBO geltenden Abstandsregelungen sind einzuhalten.
 Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Verkehrsfläche für Fahrverkehr (Bestand)
 Erschließungsstraße (Planung)
 Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen**
 Schmutzwasserleitungen
 Regenwasserleitungen
 Wasserleitung
 Leitungen der Telekom
- Grünflächen nach § 19 (1) Nr. 21 und (6) BauGB**
 Öffentliche Grünfläche
 Randbepflanzung: Geschlossene Bepflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke, dreireihig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 A1 Ausgleichs- und Ersatzfläche mit Nummerierung
 Ausgleichsfläche A1 siehe Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Sonstige Planzeichen**
 bestehende Grundstücksgrenzen
 geplante Grundstücksgrenzen
 682 Grundstücksnummer
 2.00 Maßzahl in Meter
 Zufahrten und Zugänge zum Baugebiet

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Dorfgebiet MD wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II
maximal zulässige Wandhöhe (ab Geländeerkerante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)	6,0m

- 1.3 Bauweise

Für das Dorfgebiet MD wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

- 1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

- 2.1 Dachform, Dachneigung

Im Dorfgebiet MD sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- 2.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3. Grünordnung

- 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Ausbaur der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Meilen zwischen zu lagern.

- 3.1.2 Abfall / Altlasten

Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Abfallrecht- zu benachrichtigen.

- 3.1.3 Gehölzgürtel / Pflanzgebot -A1-

Entsprechend der Darstellung ist entlang der Grundstücksgrenzen, innerhalb des Geltungsbereiches, ein 6m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil (im Abstand von ca. 15m) zu entwickeln.
 Diese Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen.

- 3.2 Oberflächenentwässerung

- 3.2.1 Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden.
 Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden.
 Eine Zisterne (Mindestnutzinhalt: 7.5m³) ist zwingend einzubauen.
 Bei der Versickerung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten.
 Drainagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

- 3.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Anhang I: Pflanzliste

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zu erforderlichen Mindestgrößen bei Anpflanzungen.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	H, 2 x v., 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2 x v., 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2 x v., 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2 x v., 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2 x v., 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2 x v., 12-14
Sorbus domestica	Spielertige	H, 2 x v., 12-14
Sträucher		
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr. 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr. 60-100
Crataegus laevigata	zweigflügeliger Weißdorn	vStr. 60-100
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn	vStr. 60-100
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster	vStr. 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr. 60-100

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

I. Immissionschutzrechtlicher Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen und im unmittelbaren Umfeld landbaulich bewirtschaftete Grundstücke befinden, durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemission auf das geplante Baugebiet einwirken können. Die landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandschutz und mögliche Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind deswegen hinzunehmen.

II. Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. 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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.07.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenhügel", Fl.Nr. 682 (TF) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2020 bekannt gemacht - § 2 (1) BauGB.

Bundorf, den (Endes, 1. Bogenmesser)

2. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2020 beteiligt und die Möglichkeit zur Stellungnahme bis 10.12.2020 eingeräumt - § 4 (2) BauGB.

Bundorf, den (Endes, 1. Bogenmesser)

3. Der Planentwurf vom 02.11.2020 hat einschließlich der Begründung mit Umweltbericht vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 öffentlich ausgelegen - § 3 (2) BauGB. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 29.10.2020 hingewiesen.

Bundorf, den (Endes, 1. Bogenmesser)

4. Der Gemeinderat hat am 12.01.2021 den Bebauungsplan "Sonnenhügel", Fl.Nr. 682 (TF) vom 02.11.2020 i.d.F. vom 12.01.2021 als Sitzung beschlossen.

Bundorf, den (Endes, 1. Bogenmesser)

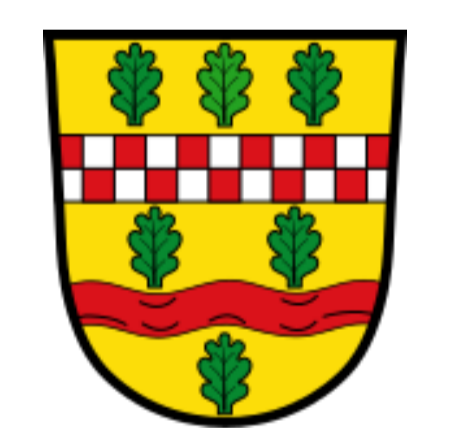
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bundorf, den (Endes, 1. Bogenmesser)

Bebauungsplan "Sonnenhügel" 1. Änderung Gemeinde Bundorf (Landkreis Haßberge)



b	Einarbeitung Verfahrensvermerke	12.02.2021	Andreas Eiring
a	Ergänzung Zisternegröße	02.11.2020	Andreas Eiring
INDEX	ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG	DATUM	NAME
Vorhaben:	Bebauungsplan "Sonnenhügel" Gemeinde Bundorf Gemeindeteil Bundorf	Projekt Nr. 219137	Anlage: Begründung
Landkreis:	Haßberge	ENTWURF	
Maßstab:	1 : 500	Plan Nr. E 01b	
		Datum:	Name:
		entw:	Klaus Eiring
		gez:	Andreas Eiring
		gepr:	
Vorhabensträger:	Gemeinde Bundorf Obere Sennigstraße 4 97461 Hofheim / Ufr.	Entwurfsverfasser:	EIRING Klaus & Andreas Ingenieurbüro für Bauwesen
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)	