

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

A	B	Art der baulichen Nutzung
C	D	Zahl der Vollgeschosse
E	F	Grundflächenzahl GRZ
		Geschossflächenzahl GFZ
		Dachneigung
		Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNutzungsverordnung - BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO.
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO.
- II Maximale Anzahl der Vollgeschosse.

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

- O Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Mögliche Modelstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn.
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke, innerhalb derer keine baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder Ablagerungen höher als 0,80 m über Fahrbahnniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind, es sei denn, dass dadurch die Anfahrtsicht nicht behindert wird (z.B. einzelner Baum).

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

- Geplanter Kanal
- SW = Schmutzwasserkanal
- RW = Regenwasserkanal

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

- Pflanzgebot für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Private Grünfläche, Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Pflanzgebot - Baum ohne Standortbindung, Randeingrünung
- Pflanzgebot - Landschaftshecke ohne Standortbindung, Randeingrünung

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB).
- 7.2 Hinweise
  - Planstraße "A"
    - Straßenbezeichnung
    - Bauparzellenummer
    - Geplante Grundstücksgrenze
    - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
    - Bestehende Flurstücksnummern
    - Bestehende Grundstücksgrenzen
    - Bestehende Böschungen
    - Höhenschichtlinien
    - Bankettbereich Staatstraße 2281

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Bamberger Straße" wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind Einzelhäuser zugelassen.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote oder rotbraune Dachziegel bzw. Dachsteine zugelassen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer.

4.2 Dachgauben sind zulässig.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Traufhöhe: max. 5,0 m ab OK Gelände.

5.2 Dachneigung: Satteldächer: 30° - 48°  
Pultdächer: 10° - 30°

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

6.2 Garagen sind entweder in den Hauptkörper der Wohngebäude zu integrieren, oder als Grenzbauteile zu errichten. Soweit Garagen als selbständige Gebäude errichtet werden, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind bei Garagen auch begrünte Dachflächen.

Textliche Festsetzung der Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Ziffern 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.

7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Flächenbefestigung: Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschl. der Stell- und Parkplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen hat sich - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) auszurichten. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser, welches aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden kann, soll dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Hinweise

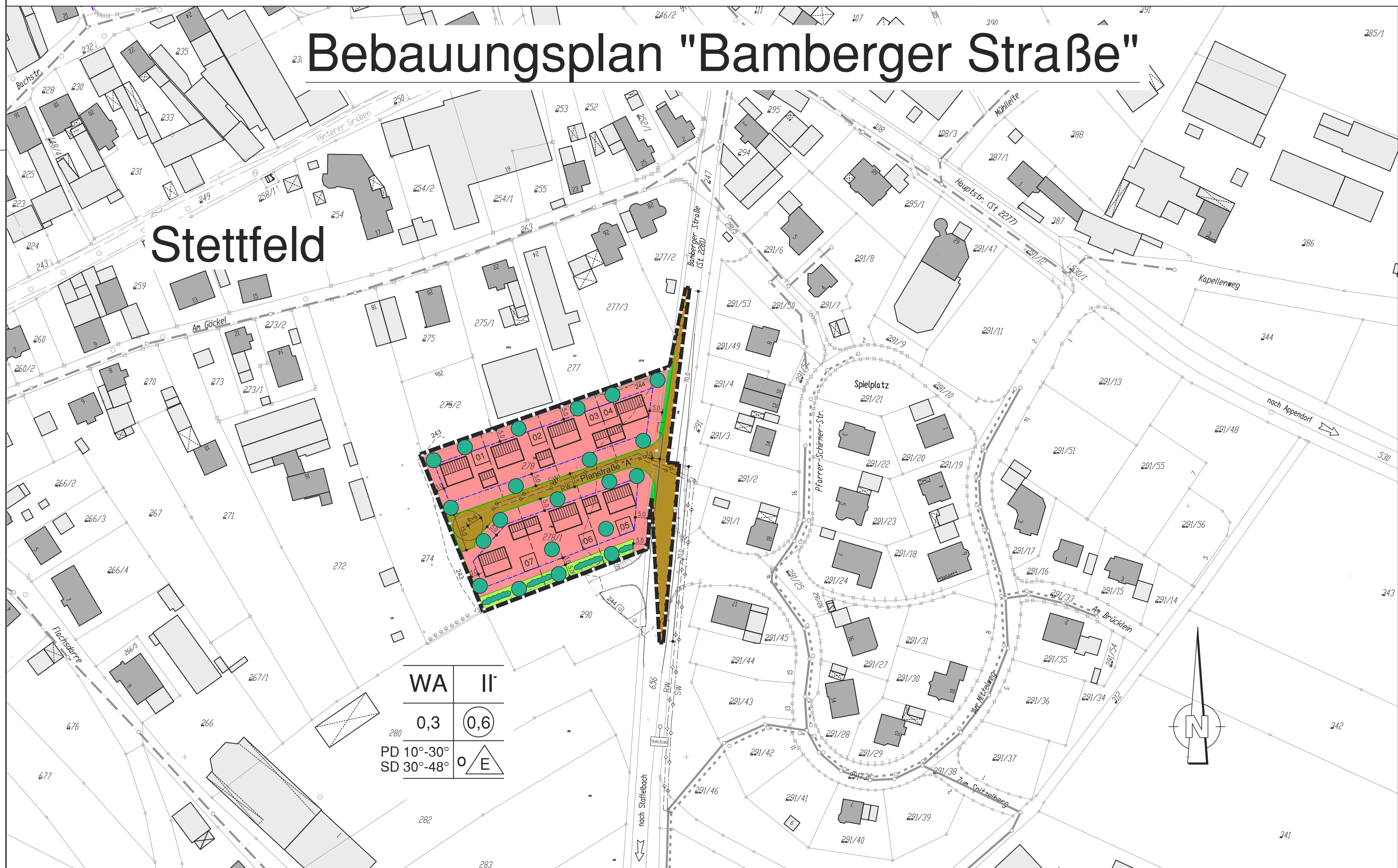
- 8.1 Bodenfunde: Sollten Bodendenkmäler beim Aushub zu Tage treten, sind diese nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu melden (Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde). Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 8.2 Abwasserbeseitigung: Das Ableiten von Grund- und Quellwasser sowie Dränagen in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Unverschlusstes Wasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen, Speichereinrichtungen (z.B. Zisternen) zu errichten. Der Überlauf dieser Einrichtungen muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 8.3 Beim Ableiten von Wasser, welches durch öhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen) ist vor Einlauf in den Schmutzwasserkanal ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 8.5 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung: Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelastung zu rechnen.

Pflanzliste

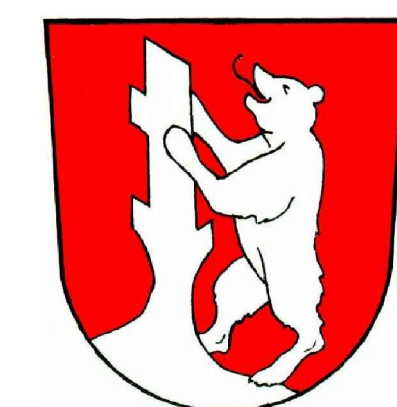
- 9.0 Bäume
  - Acer campestre (Feld Ahorn) 3 - 15 m
  - Acer platanoides (Spitz Ahorn) 20 - 25 m
  - Carpinus betulus (Hainbuche) 5 - 20 m
  - Populus tremula (Zitter-Pappel) 10 - 15 m
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche) 15 - 20 m
  - Quercus petraea (Trauben-Eiche) 20 - 35 m
  - Quercus robur (Stiel-Eiche) 30 - 35 m
  - Sorbus aucuparia (Eberesche) 5 - 10 m
  - Corbus domestica (Speierling) 10 - 15 m
  - Tilia cordata (Winter-Linde) 10 - 30 m
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) 15 - 30 m
  - Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme) 25 - 35 m
- 9.2 Sträucher
  - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 1 - 5 (8) m
  - Corylus avellana (Haselnuss) 3 - 5 (7) m
  - Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn) 2 - 5 (10) m
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 - 6 (10) m
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 1,5 - 6 m
  - Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) 2 - 5 m
  - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche) 1 - 2 (3) m
  - Rosa arvensis (Kriech-Rose) 0,5 - 1,5 m
  - Rosa canina (Hunds-Rose) 1 - 3 m
  - Rosa rubiginosa (Wein-Rose) 2 - 3 m
  - Rosa glauca (Blaublättrige Rose) 2 - 3 m
  - Prunus spinosa (Schlehe) 1 - 3 (4) m
  - Rhamnus catharticus (Gewöhnlicher Kreuzdorn) 3 - 6 m
  - Rubus caesius (Kratzbeere) B: 3 - 5, H: 0,5 - 1 m
  - Rubus fruticosus (Echte Brombeere) B: 1 - 2 (3), H: 1 - 2 m
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) 2 - 5 (7) m
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) 1 - 4 (6) m

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bamberger Straße" als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2012 und 12.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. In der Bekanntmachung vom 12.06.2013 wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Information der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vom 24.06.2013 bis 08.07.2013 erfolgt.
- 3. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2013 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 26.08.2013 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 11.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5. Die Gemeinde Stettfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Stettfeld, den .....
- 6. Ausgefertigt  
Stettfeld, den .....
- 7. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.  
Stettfeld, den .....



Gemeinde Stettfeld



Bebauungsplan "Bamberger Straße"

Nr.	Änderungen	geü. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Gemeinde Stettfeld Bebauungsplan "Bamberger Straße"		Plan Nr. 1		Projekt Nr. 02/2012/91	
Landkreis: Haßberge		Tag		Name	
Maßstab: 1:1000		entw. April 2013		Ruck	
		gez. April 2013		Zilling	
		gepr. April 2013		Stahl	
Vorhabensträger: Gemeinde Stettfeld VG Ebeltsbach, Schloß Gleisenu Georg-Schäfer-Straße 56, 97500 Ebeltsbach		Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 o 97483 Eiltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50		TEW	
Datum		30. August 2013		Datum	
Unterschrift		Unterschrift		Unterschrift	

H:\P\Planwerk\Stettfeld\Bebauungsplan\Bebauungsplan\_B\_Plan\_2012-08-30.dwg  
LayOut: BP-1-Bebauungsplan\_2012-08-24\_7.rvt, 06. Sep. 2013 - 11:27