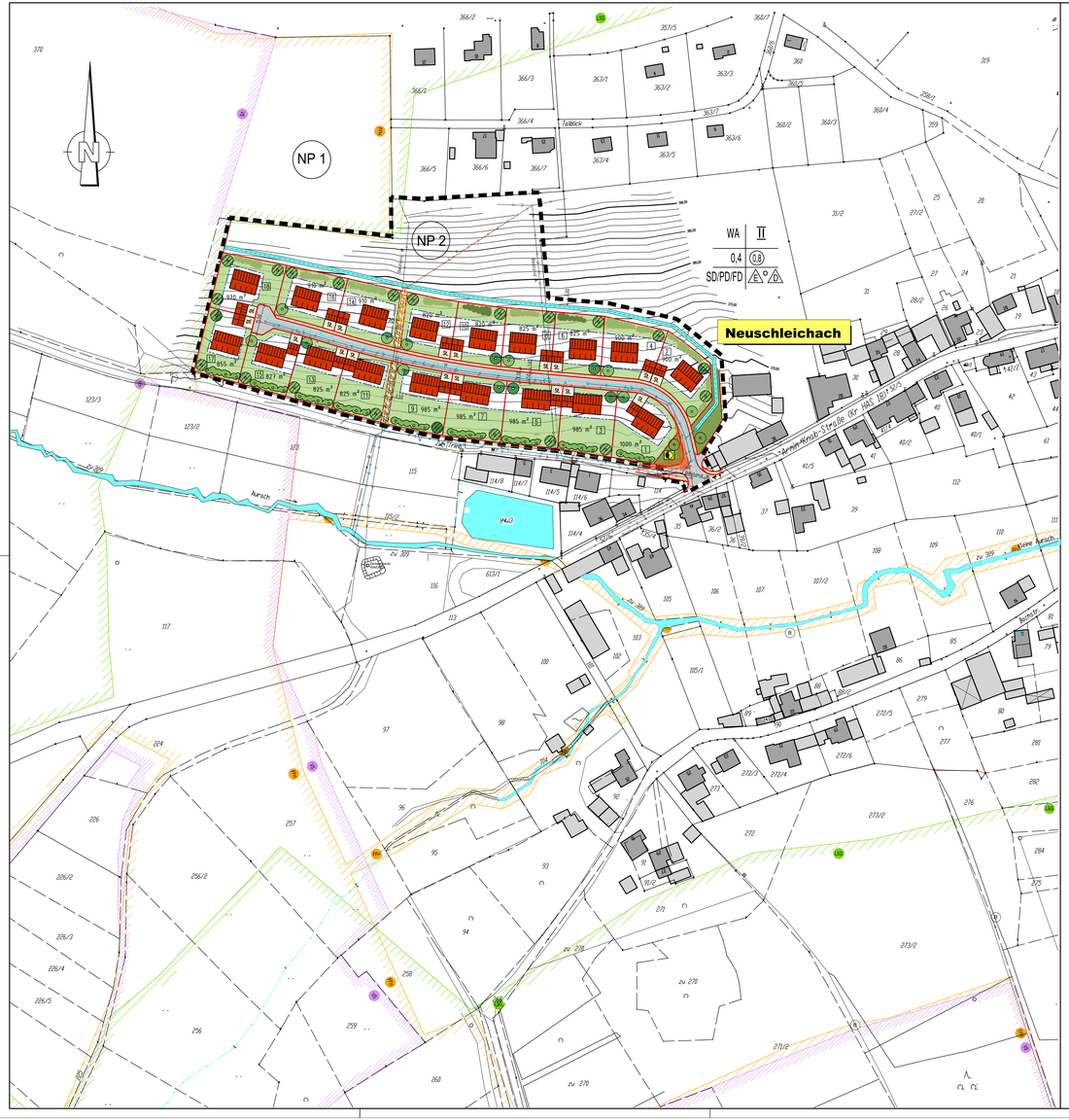


FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH:

1. 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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2

0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise

E D — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

SD/PD/FD — Dachform: Satteldach / Pultdach / Flachdach

Baugrenze

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges

öffentlicher Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise

5.1 Die Haupterschließungsstraße ist in Asphaltbauweise und einem einseitigen Gehweg auszubauen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für die Errichtung einer Trafo-Anlage

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudetypen

Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 2 Vollgeschosse

Mögliche Gebäudestellung von Garagen

7.1 Dachgauben sind zulässig

7.2 Verbindende Zwischengebäude und Anbauten dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptgebäudes erreichen.
Verbindende Zwischengebäude sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrtseiten mindestens 5.00 m von den öffentlichen Straßenbereichen abzusetzen.

7.3 Dachdeckungsmaterial: Ziegel oder Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z.B. Zink oder Kupferverblechungen) bestehen. Flachdächer können bekiest oder begrünt werden. Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.

7.4 Bei voll ausgebautem Obergeschoss sind Pultdächer bis 20° Neigung oder Flachdächer zugelassen.

8. Höhenfestsetzungen
(§ 9, Abs. 2 BauGB)

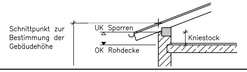
8.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten.

8.2 Dachneigung : Satteldächer 30° – 48°
Pultdächer 10° – 30°
Flachdächer 0° – 5°

Bei einem Obergeschoss darf die Neigung bei
– Satteldächern max. 25°
– Pultdächern max. 20° betragen.

8.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe bei Satteldächern darf maximal 0,75 m betragen.



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

St — Private Verkehrsfläche, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.

9.1 Für alle Wohngebäude sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze bzw. Garagen zu errichten. Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

9.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden Garagen als selbstständige Gebäude errichtet, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zulässig sind bei Garagen auch begrünte Flach- oder Pultdächer.

9.3 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

9.4 Die Errichtung von Carports ist zulässig. Ein Stauraum von mind. 5,0 m vor dem Carport ist einzuhalten.

10. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschmutztes Oberflächenwasser, Drain- und Schichtenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung dieses Oberflächen-, Schichten- oder Drainwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Auf den Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen (0,3 m3 pro 10 m2 befestigter Fläche) für die Oberflächenwasser zu schaffen, die gedrosselt abgeleitet werden müssen.
Die DIN 1986 100 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

11. Hinweise

11.1 Bodenfunde
Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

11.2 Regenwassernutzung
Auf den Grundstücken ist eine Regenwassernutzung zum Gartengießen und für Toilettenspülung grundsätzlich zugelassen. Anfallende Entnahmen sind über einen Messschacht bzw. eine Messeinrichtung im Gebäude zu führen. Diese Einrichtungen sind so anzuordnen, dass diese jederzeit zugänglich sind.

11.3 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung
Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

11.4 Stützmauern / Einfriedungen
Straßenseitige Stützmauern und Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

11.5 Grabungsarbeiten
Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Ablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

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 Anfahrsicht nicht behindert wird (z.B. einzelner Baum).

Abwasser

Regenwasser

Trinkwasser

12.2 Hinweise

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

425 — Bestehende Flurstücksnummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Geplante Grundstücksgrenzen

Planstraße "A" — Straßenbezeichnung

13 — Bauplatznummerierung

13. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

Extensivgrünland mit Streuobstbäumen, 1 bis 2– malige Mahd/Jahr. Düngung der Obstbäume nur mit organischen Dünger.

Öffentliche Grünfläche.

Private Grünfläche.

13.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen

Strauch- und Heckenpflanzung
Die Sortenauswahl erfolgt gemäß Liste in der Begründung.

Anpflanzung von rotblühenden Kastanien oder Elsbeeren.

Obstbaumpflanzung
Die Sortenauswahl erfolgt gemäß Liste in der Begründung.

13.2 Maßnahmen der grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Flächen

Auf den Baugrundstücken sind folgende Gehölze anzupflanzen:

2 Kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume II. Wuchsordnung
25 Sträucher bzw. Heckengehölze

Bäume II. Ordnung (bis 20m Wuchshöhe):

Hainbuche	–	Carpinus betulus
Walnuss	–	Juglans regia
Elsbeere	–	Sorbus torminalis
Obstbaumhochstämme		

Sträucher:

Lokale Weissdornarten	–	Crategus spec.
Haselnuss	–	Corylus avellana
Roter Hartriegel	–	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	–	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	–	Lonikera xylostenum
Liguster	–	Ligustrum vulgare
Wildapfel	–	Malus sylvertris
Schlehe	–	Prunus spinosa
Wildbirne	–	Pyrus cammunis
Kreuzdorn	–	Rhamnus chartatica
Lokale Rosensorten	–	Rosa spec.
Salweide	–	Salix caprea
Schwarzer Holunder	–	Sambucus nigra

13.3 Vorhandener Pflanzenbestand (Obstbäume und Gehölzkomplexe) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen, soweit er nicht zur Verwirklichung des genehmigten Bauvorhabens beseitigt werden muss.

13.4 Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft ist mit mit Sträuchern gemäß Liste zugestalten.

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

13.6 Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Alternativ ist unverschmutztes Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zu zuleiten.

14. Nachrichtliche Übernahme

NP 1 — Schutzzone im Naturpark Steigerwald

Abgrenzung zwischen Schutzzone und Erschliessungszone

NP 2 — Erschliessungszone im Naturpark Steigerwald

FFH — Flora–Fauna–Habitat

VS — Vogelschutzgebiet

LSG — Landschaftsschutzgebiet

Präambel

Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2000 als Satzung beschlossen.

1. Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung "Zum Trieb" erfolgt auf Grundlage
– des Baugesetzbuches (BauGB)
– der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
– der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
– der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde am 28.09.2017 als Satzung beschlossen.

Verfahrenshinweise - vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB -

Die Gemeinde Oberaurach hat in den Sitzungen vom 29.09.2016 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung "Zum Trieb" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 20.01.2017 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Überarbeitung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung hat die Gemeinde in der Sitzung vom 24.05.2017 beschlossen.

Die Überarbeitung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 30.06.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 18.09.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 04.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert.

Oberaurach, den .....

.....
1. Bürgermeister

Die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.06.2017 wurde von der Gemeinde Oberaurach am 28.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberaurach, den 29.09.2017

.....
1. Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde Oberaurach vom ..... ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Es erfolgte der Hinweis, dass die 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberaurach zur Einsicht bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Oberaurach, den .....

.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE OBERAURACH

1. Bebauungsplanänderung

"Zum Trieb"

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben:	Gemeinde Oberaurach 1. Bebauungsplanänderung "Zum Trieb"	Anlage	Begründung
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr. 1	Projekt Nr. 03/2016/113
Maßstab: 1:1000	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		

	Tag	Name
entw.	Juni 2017	Krieling
gez.	Juni 2017	Blüthe
gepr.	Juni 2017	Ruck

Vorhabenträger:
Gemeinde Oberaurach
Tretzendorf, Rathausstraße 25
97514 Oberaurach

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar-Sernad-Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088–0, Fax 7088–50

Datum ..... Unterschrift .....

30. Juni 2017 .....
Datum Unterschrift

0,90