

I. ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
 - A/B: Art der baulichen Nutzung
 - C/D: Zahl der Vollgeschosse
 - E/F: Grundflächenzahl GRZ
 - G/H: Geschossflächenzahl GFZ
 - I: Dachform
 - J: Bauweise
- Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - II: Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4: Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
 - 0,8: Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o: Offene Bauweise
 - △: Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - FD / SD / WD: Dachform
 - ZD: Zeltdach
 - PD / VPD: Dachneigung siehe Nutzungsschablone
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn und des Gehweges
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - Pflanzgebiet für öffentliche Grünflächen**
 - Landschaftsrasen, kräutereich
 - Baum II. Ordnung
 - Obstbaum
 - Feldgehölz, br7m
 - Feldgehölz, br5m
 - Pflanzgebote für private Grünflächen**
 - Baum II. Ordnung
 - Gehölzbestand zu entfernen
 - Gehölzbestand zu erhalten
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Fläche für Wasserversorgungsanlagen
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Abwasser
 - Regenwasser
 - Trinkwasser

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - Bestehende Flurstücknummern
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Höhenrichtlinien
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Quellengrund
 - Sichtdreiecke innerhalb derer keine baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder Ablagerungen höher als 0,80 m über Fahrhahnniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind, es sei denn, dass dadurch die Anfahrtsicht nicht beeinträchtigt wird (z.B. einzelner Baum)
 - Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 2 Vollgeschosse
 - Mögliche Gebäudestellung von Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - best. Graben
 - Entlastungsgraben im Zuge der Hochwasserfreilegung
 - Anbaufreie Zone
 - Spielfeld

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung des Baugbietes "Hinter der Quelle" wird gemäß § 4 bzw. § 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugbiet wird wie folgt festgelegt:

WA bzw. MI
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 bzw. 1,2
- Höhenfestsetzung**

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergwärts max. 30cm über dem natürlichen Gelände
 OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) falls nicht max. 80cm über dem natürlichen Gelände, jeweils gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

Die max. zulässige Traufpunkthöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemansichten festgelegt.
 (Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeldeckung))
- Bauweise**

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zulässig Einzel- bzw. Doppelhäuser. Diese bestehen aus:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss / Dachgeschoss
 Zulässig sind dabei:
 SD/WD/ZD 15° - 25°, bei DG als Vollgeschoss 38° - 45°
 PD 10° - 15°
 VPD 15° - 25°
 FD 0° - 3°
 max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
 max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaus

- Strauchher: Qualität: v-Str. 60-100 cm
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Röter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus laevigata | Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Eunymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide, Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Rosa arvensis | Kriech-Rose |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa glauca | Blaublättrige Rose |
| Prunus spinosa | Schöne |
| Rhamnus catharticus | Gewöhnlicher Kreuzdorn |
| Rubus caesius | Kratzbeere |
| Rubus fruticosus | Echte Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holdeher |
| Viburnum lantana | Viburnum Schneeball |
- Empfohlene Pflanzen an Gebäuden (Fassadenbegrünung)
- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Vitis vinifera | Weinrebe |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Hedera helix | Efeu |
| Clematis viticella | Italienische Waldrebe |
| Lonicera periclymenum | Gaifelhäutchen |
| Lonicera henryi | Gaifelhäutchen |
| Ramblerrosen | Rosen |
| offener blühende Kletterrosen | Apfel, Birne |
| Spalierrosen | |
- Empfohlene Arten für Schnitthecken:
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide, Liguster |
- Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft ist mit Sträuchern zu gestalten.
 - Der ansiehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
 - Landschaftliche Grünflächengestaltung

Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzubauen, der einer extensiven biotopartigen Pflege unterliegt.
 - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
 - Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Verkehren sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

 - V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 30.02. des folgenden Jahres.
 - V2: Schonung der rädlichen Hecken- und Gehölzbestände, unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 30.02. des folgenden Jahres.
 - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (verzogete Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 4 Abs. 5 Satz 3 BImSchG, „CEF-Maßnahmen“)

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
"Hinter der Quelle"

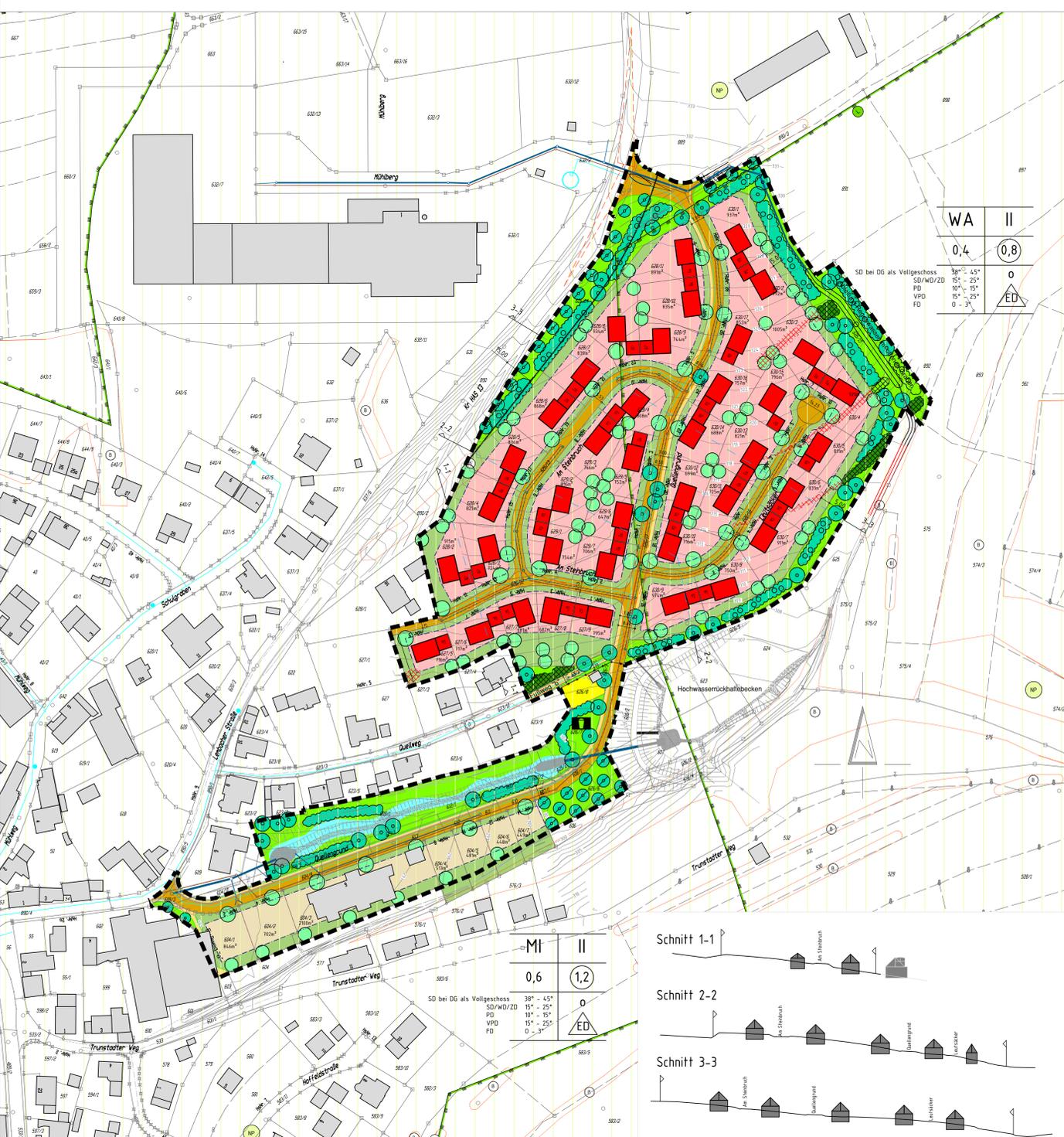
Preamble
 Bebauungsplan
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1997 (BGBl. I S. 214; berichtigt BGBl. 1998 S. 137).

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 Planzeichnungverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2008 als Satzung beschlossen.

1. Bebauungsplanänderung
 Die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung "Hinter der Quelle" erfolgt auf Grundlage - des Baugesetzbuches (BauGB) - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - der Planzeichnungverordnung (PlanZVO) - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde am als Satzung beschlossen.



- Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 23 BauNVO)**

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
 - Doppelhaushälften**

Doppelhaushälften müssen baulich und gestalterisch eine Einheit bilden.
 - Dachdeckung**

Dachdeckungen sind aus einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und grau zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft weißlich zu begrünen. Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzugeben und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.
 - Antennenanlagen**

Je Wohngebäude ist eine haushaltsübliche Antennenanlage für Fernseh- und Radioempfang zulässig.
 - Kniestock**

Als Kniestockhöhe sind 30 cm zulässig. Ist der Ausbau des Daches als Vollgeschoss (SD 38 - 45 Grad) vorgesehen, darf die Kniestockhöhe 1,0 m betragen.
 - Fassaden**

Als Fassadenausführung sind Sichtfachwerkleisten, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Eisen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbfröne sind nicht zulässig. Balkone dürfen max. 1,5 m über die Außenwand hervortreten.
 - Garagen**

Geschlossene Garagen sind freistehend oder am Hauptgebäude angebaut zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 15 Stellplätze zu errichten. Bei der Errechnung der Stellplatz- oder Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Garagendächer sind an die Form und Eindeckung des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrünte Dächer zulässig. Zur Nutzung von Solarenergie sind die für Gebäudedachdeckungen maßgebenden Regelungen einzuhalten. Carports sind in Skelettbauweise auszuführen. Vor offenen und geschlossenen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00m einzuhalten.
 - Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.
 - Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffene Beläge (z. B. Rasenfugplatten) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind bis 1,0 m zulässig. Bei Einhaltung der erforderlichen Sichtverhältnisse dürfen an Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen bis zu 1,5 m Höhe errichtet werden. Dabei dürfen Mauerelemente nicht höher als 1 m über die Gelweg- oder Fahrbahnrandhöhe aufsteigen. An den restlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 1,8 m Höhe und Mauerlemente bis 1,0 m Höhe über natürlicher Oberfläche zulässig. Sichtschutz im Terrassenbereich von Doppelhäusern darf bis 2 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses angeordnet werden. Maschendraht- und Jägerzäune sind nicht zulässig.
- Lärmschutz**

Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen infolge Verkehrslärm bzw. aus dem Gewerbegebiet "Mühlberg" veranlasst.

Die Fenster von ruhebedürftigen Räumen auf den nordwestlichen Baufestern (Fl-Nrn. 628/7, 628/8, 628/11 und 630/11) sollten auf den von den Gewerbebetriebsflächen und den Verkehrswege abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Bei der Planung und Errichtung von Lüftungssystemen ist auf eine möglichst lärmmindernde Ausführung zu achten (Schalldämmungsmaß LWA = 55 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an hochfrequenten Geräuschteilen einstrahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesite aufgestellt wird.
- Textliche Festsetzung der Grünordnung**
 - Auf den Baugrundstücken sind folgende Gehölze anzupflanzen. Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume: Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume: Qualität: H. 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten in lokal bewährten Sorten von:
 Apfel
 Birne
 Kirsche
 Spierling
 Weibnuss
 Zwetschge

Heister: Qualität: Hlx, Tlx, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

- Bodenfunde**

Aufgetroffene 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.
- Regenwasserentlastung**

Speicherbecken für die Regenwasserentlastung, z. B. Gärten oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünften Flachdächern wird ein wasserspeicherndes System empfohlen. Die Regenwasserentlastung für die Toilettenspülung ist grundsätzlich zulässig.
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung**

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.
- Abwasserbeseitigung**

Das Baugelände wird in Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainagen in den Regenwasserkanal ist zulässig. Die DIN 1986-100 ist zu beachten, ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.

Verfahrenshinweise - vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB -

Die Gemeinde Oberaurach hat in der Sitzung vom 23.11.2017 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung "Hinter der Quelle" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 09.02.2018 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Überarbeitung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung hat die Gemeinde in der Sitzung vom 23.09.2018 beschlossen.

Die Überarbeitung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 15.10.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis 06.12.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 26.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert.

Oberaurach, den 1. Bürgermeister

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

Oberaurach, den 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

Bebauungsplan "Hinter der Quelle"

b	Ergänzungen LRA Haßberge	Jan. 19	Werner	Jan. 19	Knieling
a	1. Bebauungsplanänderung 25.04.2018	April 18	Lo	April 18	Ruck
Nr.	Änderungen	geändert/ Name			
Vorhaben:	Gemeinde Oberaurach, GT Kirchaich	Projekt Nr. 02/99/53			
Baugebiet "Hinter der Quelle"		BEGRÜNDUNG			
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr.:	1b		
Maßstab:	1:1000	Tag:	Name		
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung		entw.:	Sept. 2018	Ruck	
Vorhabensträger: Gemeinde Oberaurach		gez.:	Sept. 2018	Loch-Eichhorn	
Technisches Büro Werner TBW		gepr.:	Sept. 2018	Ruck	
Tretendorfer, Rathausstraße 25 97154 Oberaurach		Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner TBW			
Datum		26. September 2018			
Unterschrift		Datum			
Unterschrift		Unterschrift			