Ausgleichsbebauungsplan Maßstab 1:1.000

Eingriffsbebauungsplan Maßstab 1:1.000

P:\105172\VORBEREITUNG\ENTWURF\20120925.dwg

I PRÄAMBEL

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Trieb, Teil 2 - Erweiterung" Oberhohenried erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) und

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011

II INHALT DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke/Nr. 162/13, 163/16 und 163/17 des Bebauungsplanes "Im Trieb - Teil 2" und wurde hinsichtlich der Art der Festsetzungen geändert. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich der Erweiterung die Flurstücksnr. 163/18 und 163/19 welche bisher als "Fläche für Landwirtschaft" genutzt wurden. Dementsprechend sind alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für den o.g. Geltungsbereich hinsichtlich der Abstimmung auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert worden.

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung

B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung

C) Grundflächenzahl GRZ

D) Geschossflächenzahl GFZ

E) Firsthöhe

F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

0,7 Geschossflächenzahl GFZ

0,35 Grundflächenzahl GRZ

II (E+D)/II (E+I) Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise

E Einzelhaus

Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Ausbau

Geplanter Anwandweg

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

Best. Mischwasserleitung

Best. Wasserleitung

Best. Gasleitung

Best. Stromleitung

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRT Ü Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung hier: Regenrückhalteteich (RRT), Überschwemmungsgebiet (Ü)

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) sofern die Bebauung nicht unverhältnismäßig erschwert wird

Herstellung Lesesteinhaufen

10.0 Sonstige Planzeichen

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

SD/VPD/WD/ZD Dachform: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach/Zeltdach

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet

Entwässerung des Kellergeschosses nur mit einer Hebeanlage möglich

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.

3 Parzellennummer

162/13 Flurstücksnummer

Grenzsteine

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Vorhandene Flurgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

6,5 Bemaßung

V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,0 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

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

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD 20°-48°
max. 2 Vollgeschosse II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD 20°-30°, VPD 15°-25° und WD/ZD 15°-25°. Das Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden und nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.

3.2 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bergseits max. 30 cm über natürliches Gelände zulässig.

Firsthöhe max. 9,50 m über OK Fertigfußboden im EG (siehe Schnitte)

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plantell ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein zulässig nur innerhalb der Baugrenzen. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. An das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Gebäudeteilen dürfen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachüberstand

Traufseitig bis max. 50 cm
Giebelseitig bis max. 30 cm

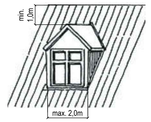
7.2 Dacheindeckung

Zulässig sind die Dacheindeckung mit naturroten Ziegeln oder gleichfarbigen Dachsteinen sowie extensiv begrünte Dächer. Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 10 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

7.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0 m sind zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Gebäuden mit Satteldach ab einer Dachneigung ab 38° zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Giebelortgang muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Einzelbreite der Dachgauben darf 2,0 m nicht überragen. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0 m unter dem First zuliegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit Kaminen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.

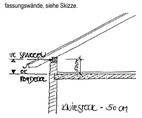


Außenantennenanlagen

Außenantennen (z.B. Parabolantennen) sind auf dem Dach anzubringen. Außenantennen sind zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet. Wenn Sammelantennen diese technischen Voraussetzungen erfüllen, sind Einzelantennen nicht zulässig, d.h. je Gebäude ist dann nur eine Außenantenne zulässig.

7.4 Kniestock

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 50 cm ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.



7.5 Fassade

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen oder als Holzverschalungen auszuführen.
Sichtbetonflächen und Metallverkleidungsensind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade, Fliesen, unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.

Balkone sind zulässig. Sie dürfen max. 1,0 m über die Außenwand hervortreten. Dies gilt nicht für Balkone mit Unterbau (z.B. auf Erker, Stützen). Als Material für Balkonbrüstungen und sonstige Geländer ist Holz oder Stahl zulässig.

7.6 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen (Garagen) oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe, Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzugleichen oder als begrüntes Pult- oder Flachdach auszuführen. Freistehende Grenzgaragen, die mit einer Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die ersterrichtete Garage die Gestaltung vorgibt.

Carports sind in Skelett-Bauweise auszuführen. Für zusammengebaute Grenzcarports gilt die für Grenzgaragen getroffene Regelung entsprechend.

7.7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Dächer von Nebenanlagen sind grundsätzlich als begrünte Dächer auszuführen, außer für vom Baumarkt handelsübliche Gartengerätehäuser oder wenn sie zur Anbringung von Solaranlagen genutzt werden.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Zur freien Landschaft sind Nadelgehölze (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.
Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

8.2 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächenpflanzgebot ist eine abwechselnde Pflanzung von hochstämmigen Obstbaumreihen (2-4 Obstbäume im Abstand von ca. 10 m innerhalb der Reihe und mit 3 m Abstand zum vorhandenen Weg) und Heckenelementen von ca. 25 m Länge (2 Pflanzreihen, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,5 m) entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.4 zu pflanzen. Die Fläche die nicht bepflanzt wird, ist mit der Rasenaatmischung RSM 8.1 (artenreiche Saatgutmischung für Extensivgrünland) oder Ausbringen von Heudrusch einzusäen und jährlich 1-2 mal zu mähen.

8.3 Vorhandene Bäume sind während der Baumaßnahmen zu sichern und zu erhalten, soweit dadurch die zulässige Errichtung von Gebäuden und Straßen nicht beeinträchtigt wird.

8.4 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

a) Bäume (Pflanzmindestgröße: Flächenpflanzgebot: H. 3xv Stu 12/14, Obstbäume: H. Stu 8/10 bzw. Heisterhöhe 150-200)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) hochstämmige Obstbäume in folgenden Sorten werden empfohlen:
Apfel-Sorten:
Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm

Birnen-Sorten:
Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Kirsch-Sorten:
Burlat, Große Schwarze Knorpel

Zwetschgen-Sorten:
Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge

c) Sträucher (Pflanzmindestgröße: Str. 2xv 60-100)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

8.5 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung:
Wein, Wilder Wein, Efeu, Clematis, Geißschlinge, Kletter-Rosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:
Buche, Hainbuche, Liguster, Feld-Ahorn, Kornelkirsche, Weißdorn

Hecken freiwachsend:
Flieder, Strauch-Rosen, Kornelkirsche, Weißdorn, Deutzie, Liguster, Spiere, Schneeball

8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

8.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotsbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

saP V1 - Beginn der Arbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit
Um die Beschädigung oder Zerstörung von Brutstätten der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel zu vermeiden wird der Beginn der Arbeiten in die Zeit zwischen dem 01.10 und dem 29.02. des Kalenderjahres gelegt.

saP V2 - Rodungen außerhalb von Fortpflanzungszeiten
Um die Beschädigung oder Zerstörung von Brutstätten der heckenbrütenden Vögel zu vermeiden werden Rodungen in die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 29.02. des Kalenderjahres gelegt.

saP V3 - Mahd des Baufeldes
Um ein Einnisten der Bodenbrüter zu vermeiden ist ab März eine wiederholte Mahd des Baufeldes im Abstand von 4 Wochen bis zum tatsächlichen Baubeginn durchzuführen.

8.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden notwendig.

CEF 1 Verbesserung Lebensraum (Zauneidechse)
Verbesserung des Lebensraumangebotes durch Abschieben des Oberbodens und einmalige, jährliche Mahd im Herbst (ca. 20 m²).

CEF 2 Strukturierung Lebensraum (Zauneidechse)
Verbesserung des Lebensraumangebotes durch Errichtung von 2 Lesesteinhaufen (Eidlage- / Versteckplätze) à ca. 2 m².
Es sind heimische Sandsteine oder Muschelkalksteine zu verwenden.

8.7 Mindestabstand zu Vieh- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu Vier- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

8.8 Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.0 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich von Versiegelungen wird ein Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich dieses Ausgleichsbebauungsplanes umfasst einen Teil des Flurstücks Nummer 133 in der Gemarkung Oberhohenried. Der Ausgleichsbebauungsplan ist im Eingriffsbebauungsplan integriert. Als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes werden festgesetzt:
Hauptentwicklungsziel ist die Schaffung eines Feuchtlebensraums. Hierzu sind mehrere flache (60 - 70 cm tiefe) mähbare Mulden herzustellen. Der Muldenanteil in Bezug auf die Gesamtfläche beträgt in etwa 35 %. Dies entspricht einer Muldenfläche von ca. 1.800 m². Um die Entwicklung eines Feuchtlebensraums zu beschleunigen, wird die Fläche durch das Ausbringen von Heudrusch aus einer vorhandenen Feuchtfläche angesät. Der Heudrusch kann über das LRA Haßberge bezogen werden. Eine Bepflanzung soll nicht erfolgen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Es soll auf 20 % der Fläche (entspricht 1.000 m²) eine Brache entstehen. 80 % der Fläche (entspricht 4.000 m²) sollen als extensives Grünland 1 x pro Jahr gemäht werden. Die Pflege hat alternierend zu erfolgen.

Die im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes zugeordnet.

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und zu pflegen.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf dem Ausgleichsbebauungsplan hat zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

10.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung)
Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkplätze) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z.B. durch entsprechendes Gefälle.

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

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind zulässig als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke aus den in Ziffer 8.4 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe vonmax. 1,2 m. Mauern sind hier nur als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

13.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig).

14.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Staurraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

VI HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

3.0 Anlage von Zisternen

Die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ausdrücklich erwünscht und wird empfohlen.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 20.06.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Trieb, Teil 2 - Erweiterung" in der Gemarkung Oberhohenried beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.07.2012 bis 17.07.2012 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 02.07.2012 bis 17.07.2012 statt.

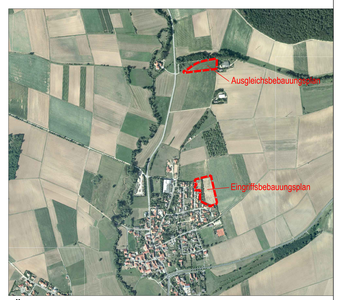
Der Stadtrat hat am 30.07.2012 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 24.07.2012 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2012 bis 17.09.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.08.2012 bis 17.09.2012.

2.0 Am 01.10.2012 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan i.d.F. vom 19.09.2012 mit Begründung in der Fassung vom 24.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 14.12.2012 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den 21.12.2012
Stadt Haßfurt

Eck
1. Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
2.	Grenzverlauf Parzelle 5 und 6	19.09.12	Haßfurther	19.09.12	Roschlau
1.	Einarbeitung Stellungnahmen fühzeitige Beteiligung TOB und Bürger	24.07.12	Haßfurther	24.07.12	Roschlau

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Stadt Haßfurt

Landkreis: Haßberge

Proj. Nr. 105127 | Anlage

GENEHMIGUNG

Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

2. Änderung Bebauungsplan
"Im Trieb, Teil 2 - Erweiterung" Oberhohenried

	Tag:	Name:
entw.	Jul 2010	Roschlau
gez.	Jul 2010	Haßfurther
gepr.	Jul 2010	Roschlau
geänd.		

Vorhabenträger:
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

Haßfurt, 19.09.2012 .....
Eck, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
BAURCONSULT.COM
13.06.2012 .....
(Datum, Unterschrift)