I. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 523)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU in Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

II. ZEICHENERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 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

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II

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

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

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise

E – Einzelhaus

Dachform:

FD / SD / PD — FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Pultdach

Baugrenze

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

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

4,00 – Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn.

Die Haupterschließungsstraßen sind in Asphaltbauweise auszubauen.

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)

Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Geplant:		Bestand:	
A	Abwasser	A	Abwasser
M	Mischwasser	M	Mischwasser
R	Regenwasser	R	Regenwasser
W	Trinkwasser	W	Trinkwasser

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Flurstücksnummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Geplante Grundstücksgrenzen

15 – Bauplatznummerierung

Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Mögliche Gebäudestellung von Garagen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

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

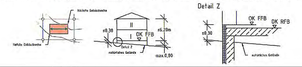
WA

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

4. Höhenfestsetzung

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 30cm über dem natürlichen Gelände
OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) talseits max. 50cm über dem natürlichen Gelände,
jeweils gemessen an der höchst- bzw. tiefstgelegenen Gebäudeecke.

Die max. zulässige Traufpunkt der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
(Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (z.B. OK Dachziegeleindeckung).)



Dachneigung: Satteldächer 30° - 48°
Pultdächer 10° - 30°
Flachdächer 0° - 10°

5. Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.
Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Grundstückseinfahrten sind im Bereich der privaten Grünfläche zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

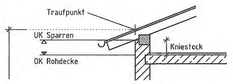
8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und grau zulässig. Flachdächer sind bekiest oder begrünt zulässig. 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.

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.

8.2 Kniestock

Als Kniestock gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze. Die Kniestockhöhe ist bis max. 0,50 m zulässig.



8.3 Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Fliesen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

8.4 Garagen

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.

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Werden Garagen als selbstständige Gebäude errichtet, ist die Dachneigung und -form dem Hauptgebäude anzupassen.
Zulässig sind bei Garagen mit Flachdächern auch begrünte oder bekieste Dachflächen.

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.

8.5 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.

8.6 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

8.7 Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

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 Höhe zulässig.

Maschendraht- und Jägerzäune sind nicht zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft ist mit bodenständigen, heimischen, Laubsträuchern oder Hecken aus blühenden und Früchte tragenden Gehölzen zu gestalten. Dabei ist auf fremdländische Nadelgehölze vollkommen zu verzichten.

9.2 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

9.3 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 Regen- oder Mischwasserkanal zu zuleiten.

9.4 Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen 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 10.02. des folgenden Jahres.
V2: Schonung der randlichen 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 10.02. des folgenden Jahres.
V3: Die gesetzlichen Schutzzeiten vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres in Anlehnung an §39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen")

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA < 55 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

IV. HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberirdisch nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

3.0 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

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

4.0 Abwasserbeseitigung

Die Bauplätze 1 bis 8 werden 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.

Die Bauplätze Nummer 9 und 10 werden im Mischsystem entwässert.

Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

V. SCHUTZZONEN

B – Biotop

NP – Naturpark Haßberge

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Die Gemeinde Gädheim hat am 10.08.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Festlegung, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurden am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Gemeinde Gädheim hat am 10.08.2020 die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" mit Begründung jeweils i.d.F. vom 27.07.2020 beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 .

2.0 Am 02.12.2020 beschloss der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" i.d.F. vom 27.11.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gädheim, den 08.12.2020
Gemeinde Gädheim

Peter Kraus
Erster Bürgermeister

3.0 Ausgefertigt

Gädheim, den 08.12.2020
Gemeinde Gädheim

Peter Kraus
Erster Bürgermeister

4.0 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" wurde am 06.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Gädheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" 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 wird hingewiesen.

Gemeinde, den 05.02.2021
Gemeinde Gädheim

Peter Kraus
Erster Bürgermeister

GEMEINDE GÄDHEIM

GEMEINDETEIL OTTENDORF

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Frauengraben II"

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Frauengraben II" OT Ottendorf Gemeinde Gädheim
Landkreis: Haßberge
Projekt Nr. 02/2020/102
~~ENTWURF~~
Plan Nr. 1
Anlage Nr.
Maßstab: 1:500
Bebauungsplan

	Tag	Name
entw.	Juli 2020	Ruck
gez.	Juli 2020	Zimmer
gepr.	Juli 2020	Ruck

Vorhabensträger:
Gemeinde Gädheim
Bachgasse 2
97503 Gädheim
08.12.2020 Datum — Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50
27. November 2020 Datum — Unterschrift

H:\Planungen\GÄDHEIM\Frauengraben II\1. Änderung des BP Frauengraben II\1. Änderung des Bebauungsplanes Frauengraben II_2020.dwg
Layout: Bebauungsplan Frauengraben II_2020 vom 02. Dez 2020 - 09:19