

LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan



0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWELIGS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDE FASSUNGEN:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Bauutzungsverordnung 1990 (PlanzV 90)

0.2 Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Dachneigung

a	b
c	d
e	fg

A) PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenerverordnung PlanzV)

Verbindliche Festsetzungen

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

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1. Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis 1,0 (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

2.5. Grundflächenzahl 0,4 (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.7.1. bei Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern: zur Straßenseite max. II: EG und DG ausgebaut hangseitig III: EG, DG ausgebaut und KG ausgebaut bei im Giebel versetzten Pultdächern: zur Straßenseite max. II: EG und OG hangseitig III: EG, OG und KG ausgebaut

2.7.2. bei im Giebel versetzten Pultdächern: zur Straßenseite max. II: EG und OG hangseitig III: EG, OG und KG ausgebaut

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

3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.5.1. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.6. Dachform

3.6.1. Satteldach

3.6.2. Walmdach

3.6.3. Krüppelwalmdach

3.6.3.1. Pultdach

3.6.3.1. Firstrichtung

3.6.3.1. vorgeschlagene Firstrichtung

3.7. Dachneigung Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer (= von - bis / Höchstneigung)

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

6.1. Verkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinie

6.2. hier: "Hoher Rain" unterteilt in

8. Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch Kanalisation

8.1.1. RWK = Regenwasserkanal (Rigolen) (Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden)

8.2. Die Grundstücke entlang der Straße "Hoher Rain" sind im Trennsystem zu entsorgen.

8.2.1. Die Dachwässer entlang der "Thüringer Straße" sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

13. 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)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

hier: Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche mit Heckenstreifen und sonst. Bepflanzungen mit dem Ziel zur Ausweisung als Dauergrünland siehe auch Teil B., Ziff. 4.2 der Legende

hier: 3 m breiter Pflanzstreifen zur Eingrünung, siehe auch Teil B., Ziff. 4.3 der Grünordnungsfestsetzungen

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

z. B. Bäume

z. B. Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 1. Änderungsfassung

15.13.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs rechtskräftige Fassung, hier: Grenze aufgehoben Geltungsbereich verschoben

16. HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN

geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Garage/n mit Einfahrt bzw. Zufahrtrichtung (vorgeschlagener Standort)

Sichtdreiecke

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorhanden, aufzuheben

Grundstücksgrenzen neu, vorgeschlagen

Flurstücksnummern

Anpflanzungen von Bäumen, Standorte variabel, vorgeschlagen

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

bestehender Abwasserkanal

WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

B. PLANUNGSRECHTLICHER ART

1. Zulässigkeit von Vorhaben

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 BauNVO genannten Vorhaben zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

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

6.1. Verkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinie

6.2. hier: "Hoher Rain" unterteilt in

8. Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch Kanalisation

8.1.1. RWK = Regenwasserkanal (Rigolen) (Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden)

8.2. Die Grundstücke entlang der Straße "Hoher Rain" sind im Trennsystem zu entsorgen.

8.2.1. Die Dachwässer entlang der "Thüringer Straße" sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen

4.3. Private Grünflächen / Eingrünung

An den gekennzeichneten Bebauungsranden ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahrfrei aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht übertreten, der Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen ist durch Pflanzmaßstäbe zu sichern.

Pflanzliste für private Grünflächen

Es dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Silberahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juliana regia	Wahleis
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Sieleiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Holzäpfel
Pyrus pyramidalis	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuss
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurne Weide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Eunonymus europaeus	Pflaumenblütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Fraxinus alba	Faulbaum

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHER ART

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.1. Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugserfertigung bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz bzw. einer Fassadenverkleidung zu versehen. Hierbei ist auf unauffällige, der Umgebung angelegene Farbgestaltung zu achten. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

1.2. Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,80 m über Gelände reichen. Sie darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

1.3. Dachform und Traufhöhe

Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° bis 48° und als im Giebel versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 32° auszuführen. Kniestock ist nur bei ausgebautem Dachgeschoss mit max. 1,00 m Höhe zulässig. Der Kniestock ist Teil des Dachraumes und erweitert diesen mit seinen senkrechten Umfassungswänden zwischen der Oberkante des Rohfußbodens DG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren.

Bei im Giebel versetzten Pultdächern bis 32° Dachneigung ist ein Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig. Die Traufhöhe bei im Giebel versetzten Pultdächern beträgt max. 6,00 m von OK EG Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (siehe auch Schemaschnitt).

2. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Garagen, die auf der Grundstücksfläche aneinandergedrängt sind, sind einheitlich zu gestalten.

Die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig - sie sind zu begrünen.

Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Eingangs- und Hofflächen sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen, ob selbständig oder als Teil anderer baulicher Anlagen, sind in gedeckten Farben zu halten. Sie dürfen nicht so ausgeführt oder angeordnet werden, dass sie weit in die Landschaft wirken.

4. Einfriednungen

Die Einfriednung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nie eine Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Im Bereich des Fahrbandes müssen Einfriednungen 50 cm von Vorderkante Bordstein entfernt sein. (gilt nicht bei Gehwegen)

Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlatenzäune oder Hecken.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundes anzuschließen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

Die durch Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücken zu dulden, wenn nicht im Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.

Es wird empfohlen, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, dass die nur luftverschmutzten Niederschlagswasser von Dächern und Abläufen über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Untergrund zugeführt werden sollen oder sie zu sammeln und für Gartengeleiten, Rasensprengen und dergl. zu verwenden.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Abstansflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstansflächenregelung.

Die Abstansflächen von Art. 6 BayBO zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

10. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

10.1 Hinweis des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seebold, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 DSOHG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSOHG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, sowie zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den 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 DSOHG: 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.2. Hinweis zur Baumpflanzung

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

10.3 Hinweis für Lärmschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, dass bei den Wohnhäusern, die der Altenhofer Straße am nächsten liegen, die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Außerdem werden, um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Altenhofer Str. zu mindern, in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster empfohlen.

Die empfohlenen, passiven Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Eigentümers. Dem Straßenbausträger entstehen keine Aufwendungen hinsichtlich des Verkehrs-lärmschutzes.

10.4 Hinweis zur Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten

Die Verteilerschränke und Straßenleuchten sind auf öffentlichem Grund zu errichten. Sollte dies aus Standortgründen nicht möglich sein, sind diese auch auf privatem Grundstück zu dulden.

10.5. Hinweis der SÜC Energie und H2O GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der SÜC.

Die bestehende Trinkwasserleitung PVO DN 150 zwischen Hoher Rain Nr. 13 und Auweg/Altenhofer Straße ist auf einer Schutzstreifenbreite von 4 m (2 m beidseitig von der Rohrachse) von der Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen der SÜC gepflanzt werden.

Bei Bauarbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen gelten die Schutzabstände gemäß den aktuell gültigen Bestimmungen.

D. VERFAHRENSVERMERKE AUFSTELLUNG

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Weitraamsdorf hat in der Sitzung vom 08.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Weitraamsdorf, Nr. 32 vom 12.08.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 21.06.1993 hat am 19.08.1993 stattgefunden.

Weitraamsdorf, den 05.09.1994

gez. Lankl (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hoher Rain i. d. F. vom 20.12.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.1994 bis 08.04.1994 öffentlich ausgestellt.

Weitraamsdorf, den 05.09.1994

gez. Lankl (Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Weitraamsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. d. F. vom 02.03.1994 als Satzung beschlossen.

Weitraamsdorf, den 05.09.1994

gez. Lankl (Bürgermeister)

c) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg am 06.09.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, dass keine Beanstandungen vorliegen.

Coburg, den 12.09.1994

i. A. Witz