



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Nordöstlich der Kirche" wird entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt als:

WA Allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baugebiet "Nordöstlich der Kirche" wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschosflächenzahl (GFZ) **0,8**
- 3.0 Bauweise
 - 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
 - 3.2 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Art. 6 Abs. 7 BayBO wird nicht festgesetzt.
- 4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.1 Die Außenwände sind als Putzfassade, mit Holz oder Sichtmauerwerk zu gestalten. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
 - 4.2 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
 - 4.3 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pull- bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pull- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebüdes betragen.
 - 4.4 Dachneigung: Sattel- oder Walmdach: 25° - 45°
 Pulldächer: 20° - 30°
 Flachdächer: 0° - 7°
 - 4.5 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
 - 4.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 3/5 der Gebäubebreite betragen, wobei Gebäudeteile mit Pull- und Flachdächern bei der Berechnung der Breite unberücksichtigt bleiben.
 - 4.7 Glasbauteilflächen sind unzulässig.
 - 4.8 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.
- 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)
 - 5.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0m zur Fahrbahnaußenkante. Gemessen von der Mitte der straßenseitigen Außenkante des Gebäudes, senkrecht zum Gebäude auf die Fahrbahnaußenkante.
- 6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 6.1 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze GoStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.
- 7.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 8.0 Hinweise
 - 8.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet 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 DSchG:
 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.
 - 8.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Die folgende Festlegung wird im Kaufvertrag geregelt und dinglich gesichert: Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück durch ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Dimensionierung der privaten Regenrückhaltebecken: Auf den Grundstücken sind je 10 qm befestigte Fläche 0,30 cbm Regenrückhaltevolumen zu schaffen. Die Drossel der Regenrückhaltung ist einzustellen auf 0,01 l/s je 10 qm befestigte Fläche. Nach Fertigstellung ist die Regenrückhaltung durch die Verwaltung oder einen unabhängigen Sachverständigen der Wasserwirtschaft abnehmen zu lassen. Zur Prüfung des ordnungsgemäßen Betriebs der Anlage ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DIN 1986-100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 - 8.3 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
 - 8.4 Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
- 9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
 - 9.1 Schutz des Bodens

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.
 - 9.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

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 versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen auszurichten. Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird (siehe Merkblatt DWA-M 153; Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
| G | |
- A Art der baulichen Nutzung
 B Zahl der Vollgeschosse
 C Grundflächenzahl GRZ
 D Geschosflächenzahl GFZ
 E Bauweise
 F Dachneigung
 G Dachform
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
I+D Zahl der Vollgeschosse I+D - eingeschossig plus Dachgeschoss (Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)
 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
 5. Sonstige Planzeichen
 - 5.1 Festsetzungen

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

SD/WD Satteldach / Walmdach
 - 5.2 Hinweise

1 best. Neben- und Hauptgebäude

--- gepl. Grundstücksgrenze

142/8 best. Flurstücksnummern

--- best. Grundstücksgrenzen

--- best. Höhenschichtlinien

--- best. Böschungen

01 Bauparzellnummer

--- best. Mischwasserkanal

D Baudenkmäler / Ensembles: D=6-74-118-7, Kath. Pfarrkirche St. Matthäus

NR. 0252	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ. 1	NAME	CEPR.	NAME
PROJEKT NR.	PLANNINGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE		
0252	Fassung vom 03.06.2014	1	Begründung		
MASSTAB: 1:1000	Bebauungsplan	NAME		DATUM	
		ENTW. Stubenrauch		Juli 13	
		GEZ. Pfaff		Juli 13	
		GEPR. Stubenrauch		Juli 13	
VORHABEN:					
Gemeinde Breitbrunn					
Gemeindeteil Breitbrunn					
Baugebiet "Nordöstlich der Kirche"					
LANDKREIS: Hassberge					
VORHABENSTRÄßER:					
Gemeinde Breitbrunn					
über die VG Ebelbach, Georg-Schäfer-Straße 56					
97500 Ebelbach					
30.07.2013/26.02.2014/08.04.2014/03.06.2014		DATUM		UNTERSCHRIFT	
				G. Bühl, Erste Bürgermeisterin	

Gemeinde Breitbrunn Gemeindeteil Breitbrunn Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Nordöstlich der Kirche"

Der Gemeinderat Breitbrunn hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. In der Sitzung am 30.07.2013 erfolgte die Erweiterung des Geltungsbereiches. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Bekanntmachung vom 04.10.2013 wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist vom 14.10.2013 bis 29.10.2013 erfolgt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2013 bis 30.12.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2013 mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2013 bis 30.12.2013 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 15.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes geändert und ergänzt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2014 bis 02.04.2014 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf in der Fassung vom 26.02.2014 gegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes in der Fassung vom 26.02.2014 gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2014 bis 02.04.2014 statt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.03.2014.

Aufgrund des Verfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Entwurf des Bauleitplanes geändert und ergänzt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.04.2014 bis 13.05.2014 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf in der Fassung vom 08.04.2014 gegeben.

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes in der Fassung vom 08.04.2014 gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 28.04.2014 bis 13.05.2014 statt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 17.04.2014.

Die Gemeinde Breitbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2014 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 03.06.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Breitbrunn, den (Siegel)
 G. Bühl, Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Breitbrunn, den (Siegel)
 G. Bühl, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Breitbrunn, den (Siegel)
 G. Bühl, Erste Bürgermeisterin