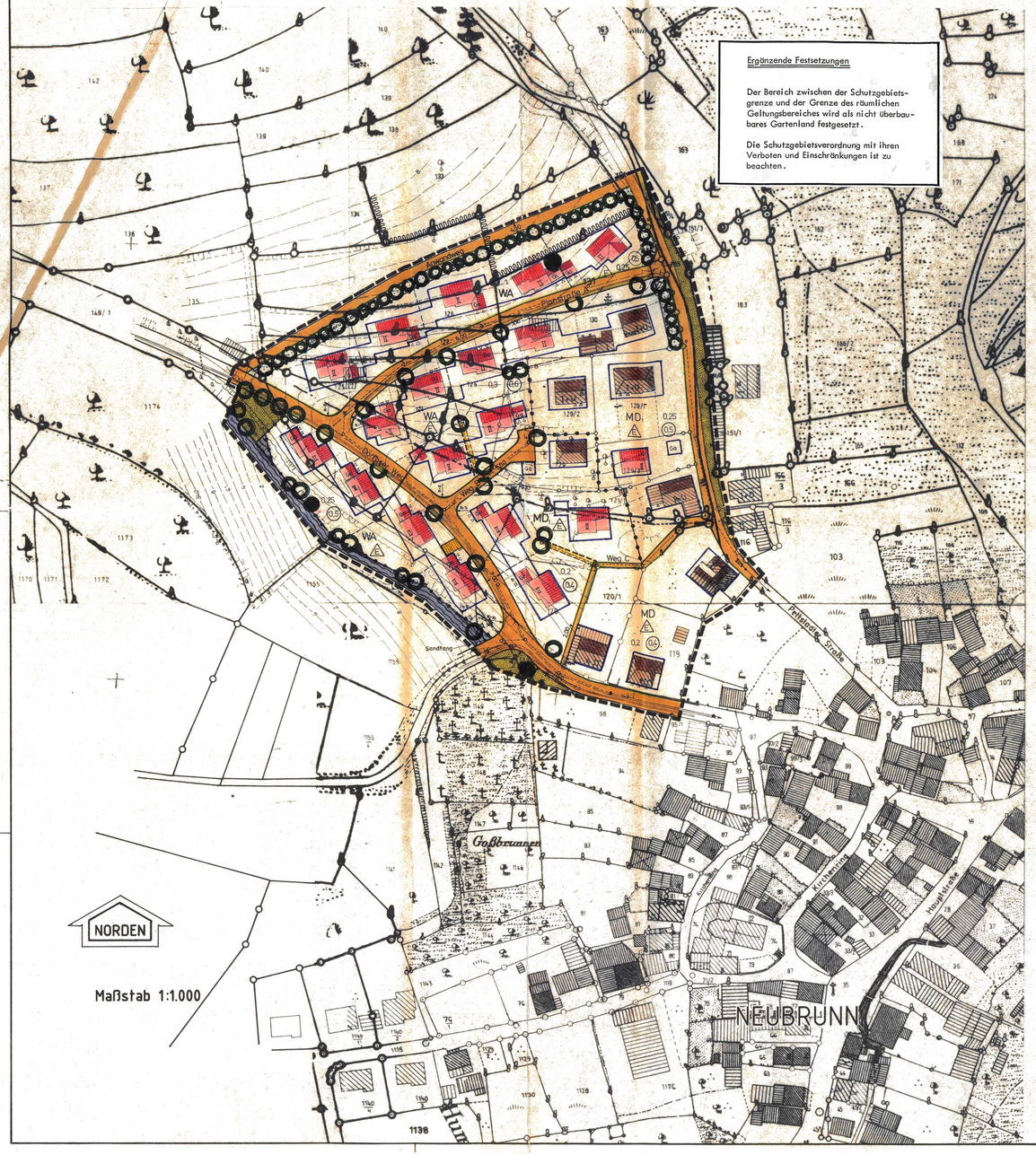
Bebauungsplan für das Gebiet "AM DÖRFLISER WEG", Gemeinde Kirchlauter - Gemeindeteil Neubrunn - Landkreis Haßberge



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Sicherung der Infrastruktur (§ 9 a BBauG)

Eine Bebauung ist im Plangebiet (Geltungsbereich) erst zulässig, wenn die Anlagen zur Abwasserbeseitigung ordnungsgemäß hergestellt sind. Die Bebaubarkeit wird freigegeben, wenn der Talsammler mit Anschluß an die Kläranlage sowie das Ortsnetz (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Punkt 7) fertiggestellt sind. Aufwendungen und Maßnahmen, die der baulichen Nutzung dienen, dürfen nicht vor Fertigstellung der Abwasseranlagen begonnen werden.
Ausgenommen von dieser Einschränkung sind bereits genehmigte Bauvorhaben.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD / MD$_1$ — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) / Dorfgebiet
"Nicht zulässig sind land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Nebenerwerbsstellen mit einer Tierhaltung über 0,2 GV bzw. VGV sowie Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse."

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
wobei das zweite Vollgeschoß als Dach- oder bei günstiger Hanglage als ausgebautes Untergeschoß anzusehen ist, zweigeschossige Gebäude sind nicht zulässig

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
mit einer Dachneigung von 46 - 50° (Satteldach)

bauliche Anlagen mit der Hauptfirstrichtung

Baugrenzen

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m^2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Verkehrsgrün

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BBauG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Abwasserkanal zu belastende Flächen

6. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG und Art. 5 BayBO)

neu anzupflanzende Sträucher und hochstämmige Laubbäume (12-14 cm Stammumfang)
Stieleiche, Vogelbeere, Birke, Hainbuche, Salweide, Winterlinde, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Obstbäume

neue Gruppenpflanzungen (Arten wie vor)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung zu gestalten.
Je 200 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor).

zu erhaltender Gehölzbestand

7. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

8. Baugestaltung (BayBO)

Dachgestaltung: Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgetönte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachaufbauten zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgeraden einhalten. Die Länge der Dachaufbauten darf 2,50 m nicht überschreiten.

Fassadengestaltung: Heller ruhiger Außenputz ohne auffallende Muster oder Fachwerk

Garagengestaltung: Die Dächer der Garagen sind als Satteldächer auszuführen.
Dachneigung und Dachdeckung sind den Hauptgebäuden anzupassen.
Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich.

Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als naturbelassene Holz- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden.
Die Höhe der Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze darf 0,8 m (einschließlich Zaunsockel) nicht überschreiten.
Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit höchstens 0,5 m über dem natürlichen Gelände bzw. über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Entwässerungsmöglichkeit tiefliegender Räume ist in den Bauvorlagen nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau, DIN 1986, Blatt 1 Ziff. 14).

10. Ausnahmen

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, ungleiche Dachneigung, Winkelbauten unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung) sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

11. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

neu anzulegender Graben

12. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Trafostation

II. HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen

vorhanden

geplant

2. Vorhandene Gebäude

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

3. Versorgungsleitungen

Abwasserleitung vorhanden

Abwasserleitung geplant

Wasserleitung vorhanden

Wasserleitung geplant

Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Stromversorgungskabel unterirdisch ca. 1 m parallel zu den Verkehrsflächen in Privatgrund verlegt.

4. Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Grenze der engeren Wasserschutzzone

III. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 zuletzt geändert am 06.07.1979

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977

Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981

Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982

Entwurfsverfasser: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft m.b.H., Promenadestraße 6, Telefon 0951 / 27182, 8600 Bamberg

Entwurfsplan vom 10.12.1982
Auslegungsplan vom 26.9.1983
Genehmigungsplan vom 10.08.84
sonstige Änderungen v.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.9.1981 beschlossen für das Gebiet AM DÖRFLISER WEG einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 30.4.1982 ortsüblich bekannt gemacht

Kirchlauter, den 12.09.1984
1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 25.5.1982 durchgeführt.

Kirchlauter, den 12.09.1984
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 26.9.1983 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 17.10.1983 mit 16.11.1983 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde durch das Mitteilungsblatt vom bekannt gemacht.

Kirchlauter, den 12.09.1984
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchlauter hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.08.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kirchlauter, den 12.09.1984
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 11 BBauG i.in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973-GVBl. S. 650- bzw. in der jeweils gültigen Fassung) genehmigt.

Haßfurt, den 1 Baugesetzbuch

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus.
Die Genehmigung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kirchlauter, den 1

1. Bürgermeister