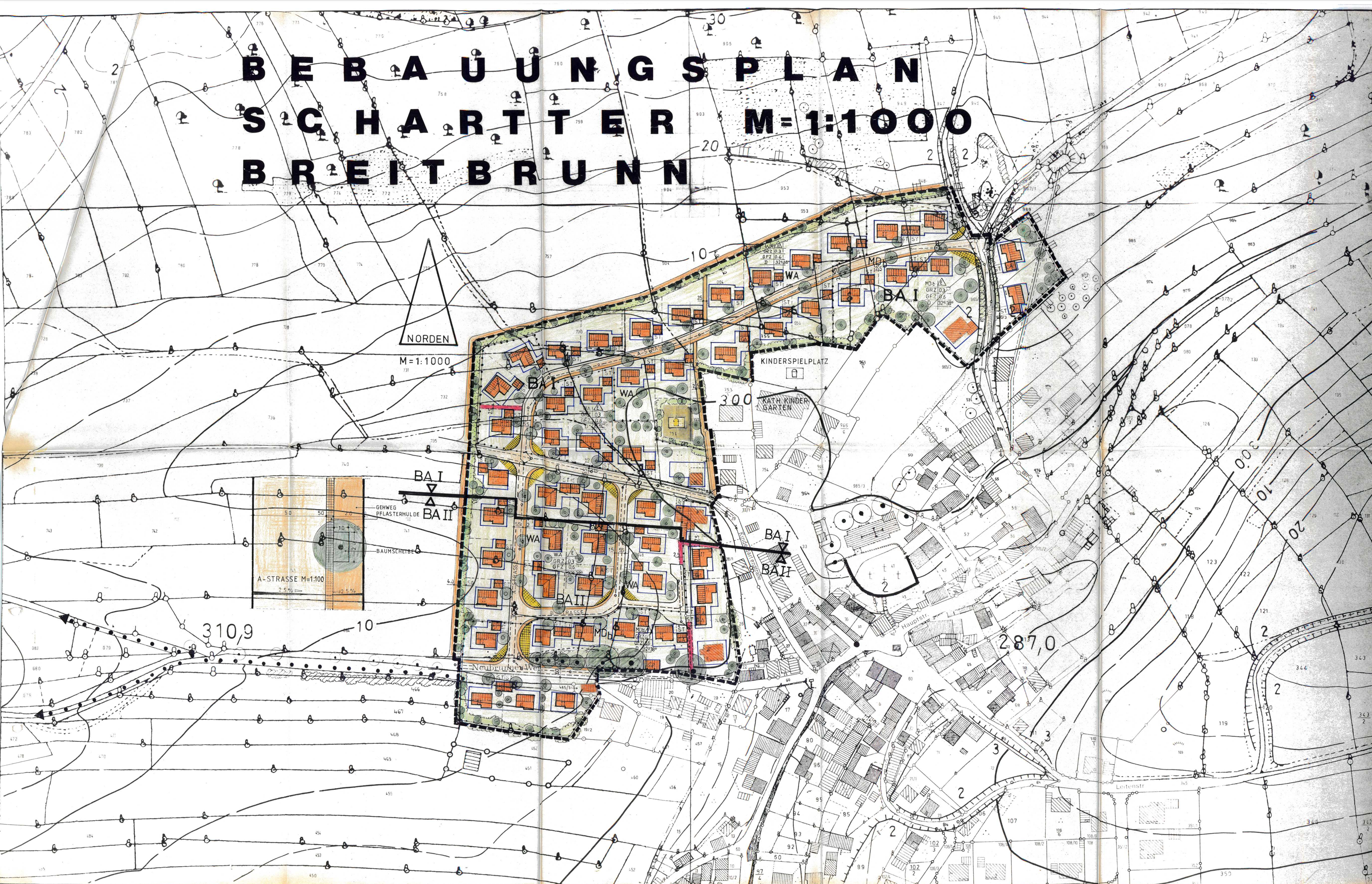


B E B A U U N G S P L A N S C H A R T T E R M = 1:1000 B R E I T B R U N N



- Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan**
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 i.d.F. vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BauNVO) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung vom 02. Juli 1982 (BayBO 2132-1) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 und den Planungsrichtlinien vom 17.11.1967.
- I. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Schartter" wird wie folgt festgesetzt:
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) BauNVO § 4
- 1.3 Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außer Ställe für die Kleintierhaltung. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.4 Dorfgebiet beschränkt (MDb) BauNVO § 5
- Zulässig sind Baumaßnahmen gem. § 5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
- Nicht zulässig sind landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen und Stellungen mit einer Tierhaltung über einer GV (Großvieheinheit) bzw. über einer VGV (VG = Tierhaltung die einer Großvieheinheit entsprechen).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 WA Gebiet Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschossflächenzahl = GFZ 0,6
- 2.2 MDb Gebiet Grundflächenzahl = GRZ 0,3
Geschossflächenzahl = GFZ 0,6
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.
- 2.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5 Zulässig sind Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschob bei günstiger Hanglage als Untergeschob oder Dachgeschob anzusehen ist.
- 3. Höhenlage der baulichen Anlage**
- 3.1 Die Traufhöhe der baulichen Anlage in Hausmitte gemessen ab Oberkante Straße bzw. Gelände darf talseits max. 6,0 m und bergseits max. 3,0 m betragen.
- 3.2 Dachneigung D 32 bis 38 Grad bzw. 35° bis 42°
Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Als Dachdeckung sind rot- oder braungelbte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- 3.3 Kniestöcke bis max. 0,5 m sind zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.
- 3.4 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmeweise wird die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer zugelassen. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen. Bei ausgebauten Dachgeschossen mit einer Dachneigung größer als 35° sind Dachaufbauten zulässig. Der Abstand vom Giebelortang muß mindestens 1/3 der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Höhe der Dachgauben max. 1,25 m. Die Brüstung muß in der Dachebene liegen.
- 3.5 Flächen für Garagen: Die Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachneigung der Garagen 28 bis 38 Grad bzw. 35° bis 42°
Dachdeckung und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden. Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, daß alle talseits der Straße liegenden Garagen mit der OK des Garagenfußbodens nicht über dem Straßenniveau liegen. Die Länge der Stellflächen vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.
- 4. Einfriedigungen**
- 4.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche Sockelmauerwerk in Bruchsteinen oder Strukturbeton, Zaunausführung in Holz oder Schmiedeeisen, Naturzaun zulässig. Höhe der Einfriedung Sockel max. 0,30 m Zaun max. 0,70 m, talseits der Straße Höhe insgesamt max. 0,8 m einschließlich Sockel
Stützmauern bergseits der Erschließungsstraße max. 0,80 m Höhe, ein zusätzlicher Zaun ist nicht erlaubt.
- 4.2 Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun max. Höhe 1,30 m Sockel max. 0,30 m, Zaun 1,0 m
Soweit Stützmauern im Hangbereich zwischen den Grundstücken nötig sind, dürfen diese 1,3 m in der Höhe nicht überschreiten, ein zusätzlicher Zaun ist nicht zugelassen.
- 4.3 Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.
- 5. Planzeichen für die Festsetzungen**
- 5.1 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- 5.3 = Baugrenze
- 5.4 = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 5.5 = Dorfgebiet beschränkt (§ 5 BauNVO)
- 5.6 = nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise
- 5.7 = Grundflächenzahl
- 5.8 = Geschossflächenzahl
- 5.9 = Dachneigung
- 5.10 = Flächen für Stellplätze und Garagen, Länge der Stellfläche vor den Garagen bis zur öffentlichen Straße mindestens 5,0 m
- 5.11 = Bauliche Anlagen mit der Hauptfahrrichtung
- 5.12 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 5.13 = Fläche für Spielplatz

6. Verkehrsflächen

6.1 = Straßenbegrenzungslinie

6.2 = öffentliche Fahrbahn

6.3 = Gehweg

6.4 = Wirtschaftsweg

6.5 = öffentliche Parkflächen

6.6 = geplanter Kanal

6.7 = Trafostation

6.8 = geplante Wasserleitung

6.9 = Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

6.10 = Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von baulichen Anlagen u. Beflagung über 6,8 m freizuhalten

6.11 = wichtige Fußwegverbindung

7. Grünflächen

7.1 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**

= öffentliche Grünflächen

= Kinderspielplatz

7.2 **Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)**

= Gehölzgruppen, Sträucher

= Bäume

= Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt werden.

7.3 **Gebot für die Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und die Flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG und Art. 5 BayBO)**

= Einzelbäume

= Bäume im Straßenbereich

= Baumgruppen

= Flächenhafte Anpflanzung

Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden:

BÄUME: Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 12 - 14 cm:
Stiel- oder Traubeneiche, Rotbuche, Winterlinde, Hainbuche, Walnuß, Obstbäume

HEISTER: mind. 2 x verpflanzte Gehölze 200/250 cm:
Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Hainbuche, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Wildbirne

STRÄUCHER: mind. 2 x verpflanzte Gehölze 80/100 cm:
Haseleuß, Hartriegel, Korneikirsche, Hundrose, Schlehe, Faulbaum, Heckenkirsche, Liguster, Salweide, Weißdorn, Holunder
zusätzlich in freiwachsenden Hecken:
z.B. Kartoffelrose, Flieder, Forsythie, Pfeifenstrauch, Schneeball

GESCHNITTENE HECKEN: Hainbuche, Liguster, Buchs

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

II. Hinweise zur Planung

1. = Höhenschichtlinie des natürlichen Geländeverlaufes

2. = vorhandene Grundstücksgrenzen

3. = geplante Grundstücksgrenzen

4. = geplante Stützmauern

5. Funde von Bodendenkmälern sind umgehend dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Würzburg zu melden.

6. = Geplante Schutzzone im Naturpark

7. = Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches ist möglichst zu erhalten.

Verfahrensvermerk:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 18.02.1982 vom Gemeinderat beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.02.1982 bis 13.03.1982 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.1982...ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 19.02.1982 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. genehmigt am 19.02.82

4. Genehmigungsvermerk
Landratsamt
Gemeinde Breitbrunn

Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Habfurt 07 SEP 1988
Landratsamt Haßberge
LA

Meißner
Regierungsrat z.A.

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch am 26.04.1982 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gemeinde Breitbrunn
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Gemeinde Breitbrunn
Bebauungsplan
Schartter
M=1:1000
TECHN. BAUREFERAT
VG. EBELSACH
10.05.1982
geänd. 09.01.1986
25.06.1982