

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Mühleite" wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

WA
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.
Als Bauform sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Sichtmauerwerk sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.

4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ebenso wie die Fassadengestaltung des zuerst genehmigten bzw. errichteten Gebäudes zu übernehmen sind.

4.3 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedackter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

4.4 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Puttdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Putt- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebüdes betragen.

4.5 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Giebelneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verschiebungen) bestehen. Flachdächer können bekieset oder begrünt werden.

4.6 Dachgauben (Dachkerker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

4.7 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.8 Balkenbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

5.1 Traufhöhe bergseitig maximal 3,50 m ab OK Gelände

5.2 Dachneigung:
Satteln- oder Walmdächer: 28° – 52°
Flachdächer: 0° – 7°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Grenzgaragen, die mit dem Nachbargebäude zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Baugestalt vorgibt. Der Standort ist nicht zwingend vorgeschrieben. Auf jeder Bauparzelle ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

6.3 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.)

6.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstandorte, Grünflächen, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

A B
C D
E F
G

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
Dachneigung
Bauweise
Bauform

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

0,4
E+D

Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse
E+D = eingeschossig plus Dachgeschosß
(Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0
ED

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen
Mischverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasser
Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Geplante Abwasserleitung unterirdisch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)
Die typischen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Landschaftsrassen, krautreich
Graben mit Landschaftsrassen und Hochstaudenflur (gem. Liste)
Baum I. bzw. II. Ordnung
Obstbaum (Hochstamm)
Landschaftshecke lt. Pflanzschema A, B, C
Baum I. bzw. II. Ordnung
vorhandene Landschaftshecke die zu entfernen ist
vorhandener Laubbaum der zu entfernen ist
bestehender Baum
bestehende Hecke
Naturpark Steigerwald
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne zwingende Firstrichtung
Entwässerungsgraben mit Fließrichtungspfeil

Straßenbezeichnung
Bauparzellennummer
Geplante Grundstücksgrenze
bestehende Haupt- und Nebengebäude
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
best. Böschungen
Höhenschichtlinien

Pflanzschema A

Feldgehölz / Landschaftshecke mit Sträuchern, Heistern und Hochstämmen

Nordseite															
VI	Ca	Eu	Eu	Eu	Cs	Lv	Lv	Lo	Lo	Cs	Cs	Cs	Cs	Lv	VI
Ca	Ca	Eu	BP	Cs	Cs	QU	Lv	Lo	Ca	Cs	Cs	Cs	Lv	CB	VI
Lo	PA	Eu	BP	Ps	Cs	Lv	Lv	SD	Lo	AP	Cs	Lv	Lv	CB	
Lo	Rm	Eu	Ps	Ps	PA	Lv	SD	Rc	Rc	Ca	Ps	Ps	Ps	Ps	Lo
Lo	Rm	Rm	Rm	Ps	Ps	Lv	Lv	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Ps	Lo
Südseite															

Länge: 15,0 m, Breite: 5,0 m
Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m

– Als Unterpflanzung wird in den Randbereichen der Hecken
Rhus fruticosus – Wilde Brombeere gepflanzt.

H, 2 x v, oB, STU 12–14 cm, Höhe: 200–300 cm
He, 2 x v, oB, Höhe: 125–200 cm
Leichte Str., oB, Höhe: 40–60 cm

AP	QU	PA	pro Schema Stück	%-Anteil
Acer platanoides	1	1	1,3	
Quercus robur	1	1	1,3	
Prunus avium	2	2	2,7	

BP	CB	SD	pro Schema Stück	%-Anteil
Betula pendula	2	2	2,7	
Corpus betulus	2	2	2,7	
Sorbus domestica	2	2	2,7	

Ca	Cs	Eu	Lo	Lv	Ps	Rc	Rm	Vi	pro Schema Stück	%-Anteil
Corylus avellana	5	10	13,3						5	6,6
Cornus sanguinea	6	8,0							10	13,3
Eunymus europaeus	9	12,0							6	8,0
Lonicera xylosteum	11	14,7							9	12,0
Ligustrum vulgare	12	16,0							11	14,7
Prunus spinosa	5	6,6							12	16,0
Rosa canina	8	10,6							5	6,6
Rosa multiflora	4	5,3							8	10,6
Viburnum lantana	3	4,0							4	5,3

Pflanzschema B

Feldgehölz / Landschaftshecke mit Sträuchern

Nordseite															
Lv	Lv	Cm	Cm	Cs	Vi	Sc	Sc	Sc	Cs	Cs	Cs	Cs	Lv		
Lv	Lv	Ca	Lv	Cm	Cs	Vi	Vi	Sc	Cr	Cr	Cr	Cs	Cs		
Lv	Ca	Ca	Sc	Cm	Cs	Rm	Vi	Ca	Ca	Cr	Rc	Ps	Cs	Lv	
Rg	Rg	Rg	Sc	Sc	Cm	Rm	Rm	Ps	Ca	Cr	Rc	Ps	Ps	Rg	
Rg	Rg	Sc	Sc	Sc	Cm	Rm	Rm	Ps	Ps	Ps	Rc	Ps	Ps	Rg	
Südseite															

Länge: 15,0 m, Breite: 5,0 m
Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m

– Als Unterpflanzung wird in den Randbereichen der Hecken
Rhus fruticosus – Wilde Brombeere gepflanzt.

Ca	Cm	Cs	Cr	Eu	Lo	Lv	Ps	Rc	Rm	Sc	Vi	pro Schema Stück	%-Anteil
Corylus avellana	6	8,0										6	8,0
Cornus mas	7	9,3										7	9,3
Crataegus monogyna	9	12,0										9	12,0
Cornus sanguinea	10	13,3										10	13,3
Ligustrum vulgare	8	10,6										8	10,6
Prunus spinosa	5	6,6										5	6,6
Rosa canina	6	8,0										6	8,0
Rosa glauca	5	6,6										5	6,6
Rosa multiflora	10	13,3										10	13,3
Salix cinerea	5	6,6										5	6,6
Viburnum lantana	5	6,6										5	6,6

Pflanzschema C

Weidengebüsch

Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc
Sc	Ca	Sc	Cm	Cm	Sp	Sc	Sc	Sc	Ca	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc
Sc	Sc	Sc	Cm	Sp	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m
Pflanzabstand: 1,0 m x 1,0 m

Str., 2 x v, oB, Höhe: 60–100 cm

Ca	Cm	Cs	Cr	Eu	Lo	Lv	Ps	Rc	Rm	Sc	Vi	pro Schema Stück	%-Anteil
Corylus avellana	3	4,4										3	4,4
Cornus mas	6	8,0										6	8,0
Salix cinerea	8	10,6										8	10,6
Salix purpurea	9	12,0										9	12,0
Salix repens	11	14,7										11	14,7
Salix viminalis	6	8,0										6	8,0

Bäume I. Ordnung
Hochstamm, 3 x v, mB, STU 18–20 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Roth-Buche
Esche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde

Bäume II. Ordnung und Obstbäume

Hochstamm, 3 x v, mB, STU 14–16 cm / 16–18 cm bzw.
Hochstamm, 2 x v, mB, STU 8–10 cm / 12–14 cm bzw.
Heister, 2 x v, oB, Höhe: 125–200 cm

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus sylvestica
Prunus avium
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Ulmus carpinifolia

Feld-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Walnussbaum
Wild-Äpfel
Vogel-Kirsche
Elsbeere
Feldulme

Auflisten:

Berleppsch
Birkenfächer
Bohnappel
Boskop
Jokob Fischer
Kaiser Wilhelm
Goldrenette von Berleppsch
Retino
Roter Eisapfel
Ontario

Binnenorte:

Boyerische Weinbirne
Clapps Liebling
Conferance
Gellerla
Querselberische Weinbirne
Wasserbirne

Pflaumen und Zwetschgenarten:

Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Renekinde
Hauszwetsche
Mirabelle von Nancy
Wangenheimer

Kirschensorten:

Burlet
Königskirsche
Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Weichsel

Stäucher

Leichter Str., oB, Höhe: 40–60 cm
Str., 2 x v, oB, Höhe: 60–100 cm

Buxus sempervirens
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eunymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa multiflora
Rubus fruticosus
Salix cinerea
Salix viminalis
Taxus baccata
Viburnum lantana

Umweltvegetation (Stauden)

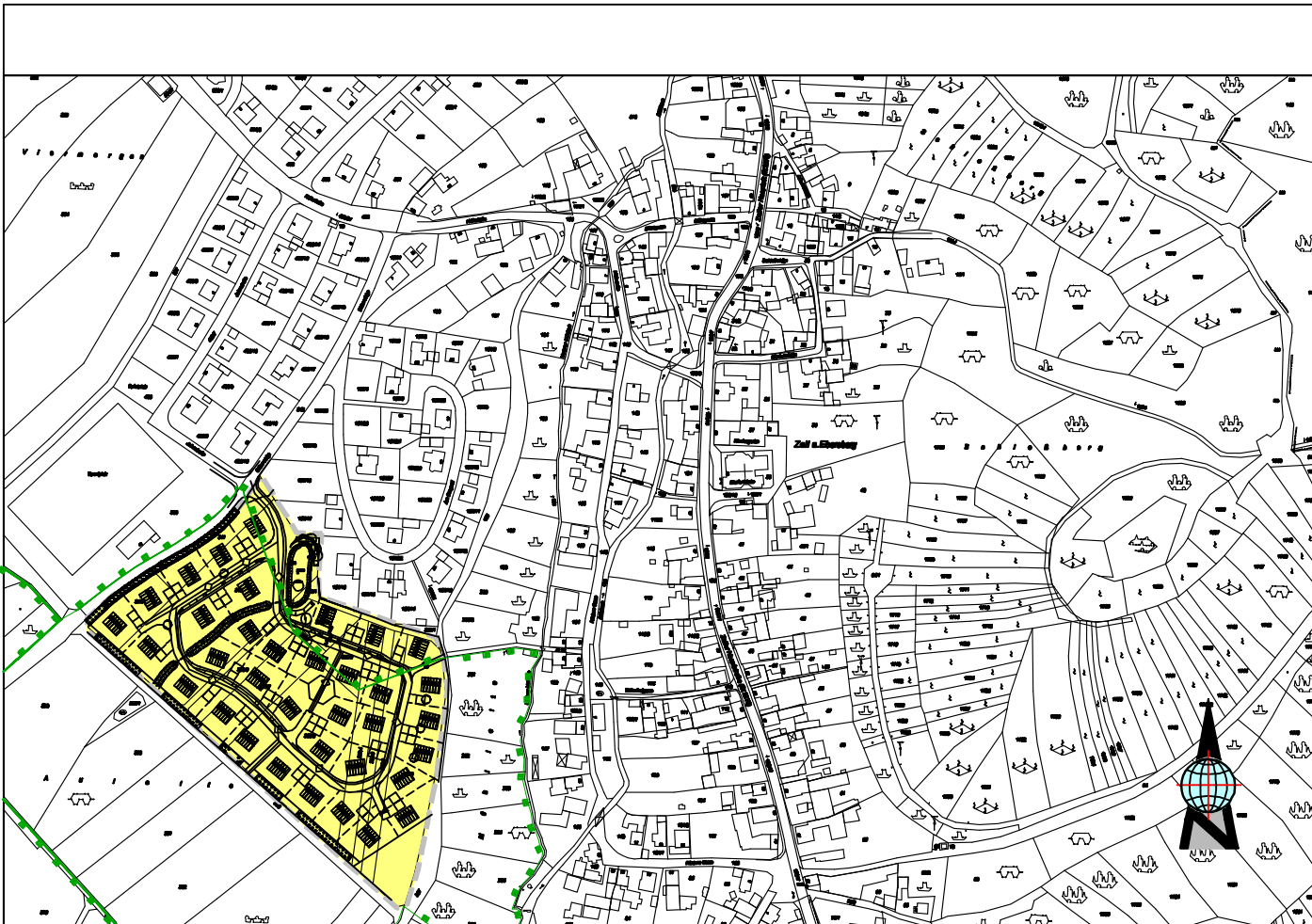
Caltha palustris
Filipendula ulmaria
Lithrum salicaria
Veronica beccabunga

Röhrichtzone (Stauden)

Iris pseudacorus
Typha angustifolia
Phragmites communis

Sumpfpflanzen
Mistelrose
Wild-Weiden
Korb-Weiden
Eiche
Schneeball

Sumpfpflanzen
Mistelrose
Wild-Weiden
Korb-Weiden
Eiche
Schneeball



Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzonenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Mühleite"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.02.2000 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.03.2000 bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.07. bis 21.07.2000 stattgefunden.

Knetzgau, den 21.07.2000
2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2002 bis 17.11.2002 öffentlich ausgelegt.

Knetzgau, den 18.11.2002

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 04.12.2002, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Knetzgau, den 06.12.2002
2. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Knetzgau vom 04.12.2002 ist am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Knetzgau während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtfertigung ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

Knetzgau, den 23.12.2002
2. Bürgermeister

Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Knetzgau - Ortsteil Zell Baugebiet Mühleite	Plan-Nr.:	1
Landkreis:	Haßberge	Datum:	Anlage 1
Maßstab:	1:1000	Projekt:	BB_Zell
1:1000	Bebauungsplan	Entwurf:	Name
Auftraggeber:	Gemeinde Knetzgau Am Rathaus 2 97478 Knetzgau	entw.:	07/2000 Berleppsch
		proj.:	07/2000 Berleppsch
		geogr.:	07/2000 Berleppsch
Entwurfverfasser:	PRoTERRA Knetzgau Dipl.-Ing. (FH) Hugo Barthel * Chem. Ingenieur (FH) * 04/28 Knetzgau-Zell Dipl.-Ing. (FH) Hugo Barthel * Chem. Ingenieur (FH) * 04/28 Knetzgau-Zell Dipl.-Ing. (FH) Hugo Barthel * Chem. Ingenieur (FH) * 04/28 Knetzgau-Zell		
		Knetzgau, 23.12.2002	Dipl.-Ing. (FH) Hugo Barthel
(Batum)	(Unterschrift)		