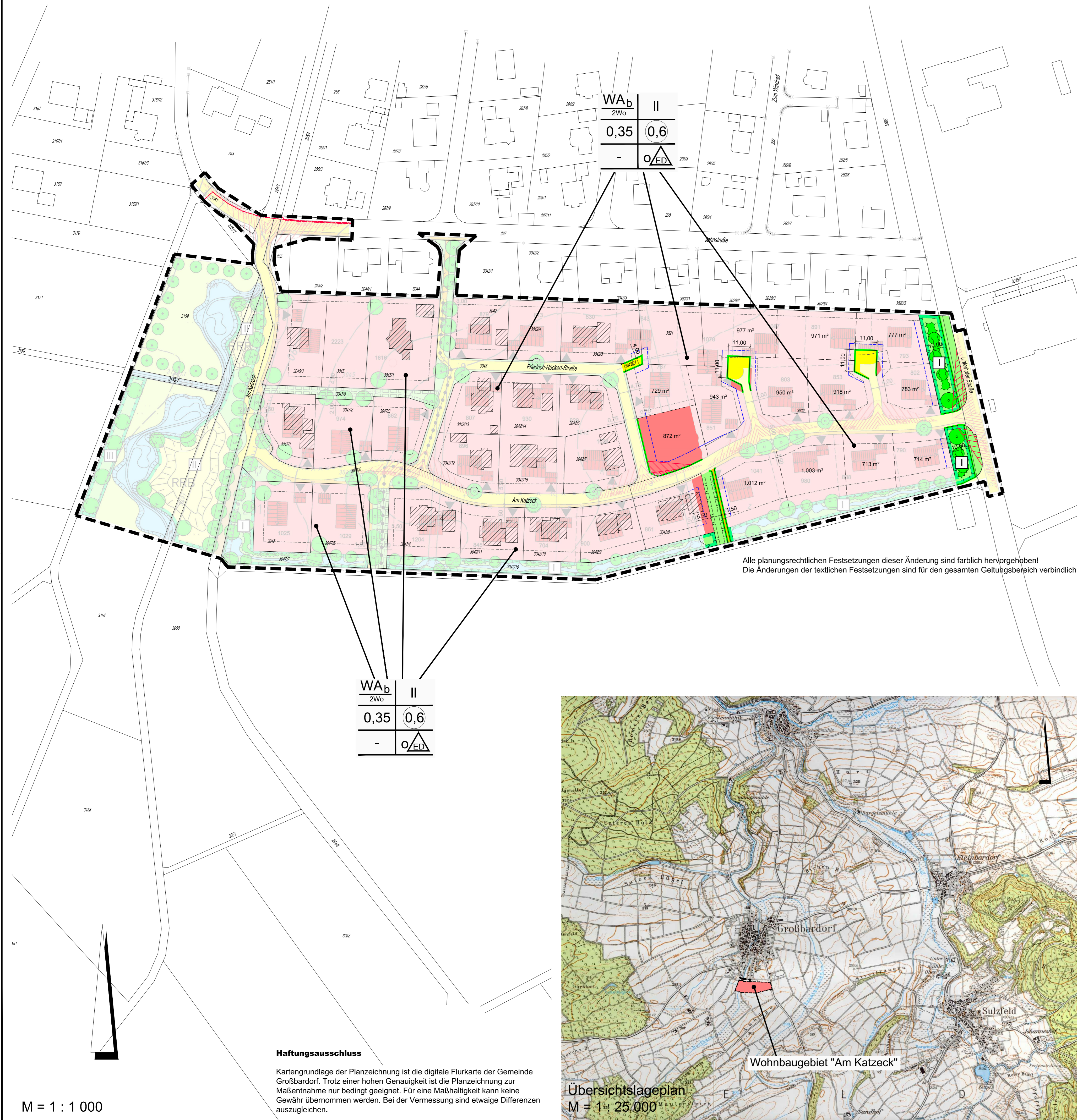


1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Katzeck", Gemeinde Großbardorf, Landkreis Rhön-Grabfeld



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert:
Maximal Zweigeschossige Bauweise
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig
- Verkehrsflächen**
öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gehweg
Sichtdreieck
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung mit etwaiger Standortbindung im öffentlichen Bereich
Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung im öffentlichen und privaten Bereich
Anpflanzen von heimischen Obst-Hochstämmen und Laubbäumen 2. Ordnung im öffentlichen Bereich
Anpflanzen von standortgerechten landschaftstypischen Baum-Strauchhecken im öffentlichen Bereich
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Ausgleichsfläche I:
Aufbau eines typischen fränkischen Ortsrandes im öffentlichen Bereich
- Mit Belastungen versehene Flächen**
Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet sind
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Soweit diese Bebauungsplanänderung nichts Anderweitiges festsetzt, gelten im Übrigen weiterhin die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Katzeck" der Gemeinde Großbardorf fort.
- Hinweise**
Vorschlag neue Grundstücksgrenze, unverbindlich
Vorschlag neue Grundstücksgröße, unverbindlich
Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
bestehende Gebäude
- Ursprungsbebauungsplan "Am Katzeck"
- Füllschema der Nutzungsschablone**
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Dachform
6. Bauweise
- Nachrichtliche Übernahme**
20kV-Kabel Bayerwerk Netz GmbH, mit beiderseits 1,0m Schutzzonenbereich

Textteil

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - mit Beschränkungen
1.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.3 Nicht zulässig sind:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO
- 2. Bebauung, Höhenstellung**
2.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Der erforderliche Stellplatznachweis ist dabei zu berücksichtigen.
2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.
2.3 Die max. Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,50 m (gemessen ab OK Fertigfußboden/Kellerdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut). Das Maß für die Wandhöhe wird durch den Schnittpunkt der Oberkante der Sparren mit der senkrechten Verlängerung der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes bestimmt. Zwischriegel sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.
2.4 Die max. Firsthöhe wird auf 9,50 m festgesetzt (gemessen ab OK Fertigfußboden/Kellerdecke).
2.5 Die OK Fertigfußboden/Kellerdecke darf, bezogen auf die Straßenfrontmitte des Grundstückes, im ebenen Gelände höchstens 0,50 m über dem Fahrbahnrand liegen.
2.6 Für alte Hang-Grundstücke im westlichen Teil des Wohngebietes gilt, dass die OK Fertigfußboden/Kellerdecke das ursprüngliche Gelände an seiner höchsten Stelle an der Außenwand nicht überragen darf.
- 3. Bauweise**
3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stellung baulicher Anlagen**
4.1 Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Garagen ist frei wählbar.
4.2 Anbauten und Quergiebel sind zulässig, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.
- 5. Nebenanlagen**
5.1 Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind. Dies gilt für Antennenanlagen einschließlich deren Masten, soweit sie
- als Einzelbauwerk errichtet werden oder
- an einem Gebäude befestigt oder auf einem Gebäude errichtet werden und die im Bebauungsplan zulässige Firsthöhe um mehr als 2,00 m überschreiten und/oder die horizontale Ausdehnung mehr als 2,00 m beträgt. Bei ausfahrbaren Anlagen ist die Größe im ausgefahrenen Zustand maßgeblich.
- 6. Garagen und Stellplätze**
6.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.
6.2 Die Zufahrten zu den Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
6.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind versickerungsgünstig, z.B. durch Verwendung von Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.
- 7. Dachgestaltung**
7.1 Haupt- und Nebengebäude:
Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach
Dachneigung 10° bis 45°
7.2 Garage / Carport:
Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, Flachdach
Dachneigung 0° bis 45°
7.3 Für die Dachneigung von 20° bis 45° ist Ziegeleindeckung erforderlich.
7.4 Dachgauben sind, sofern sie in der Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten, zulässig.
7.5 Dacheindeckungen in blauen und grünen Farbtönen sind nicht zulässig.
7.6 Fläche und flachgeneigte Dächer können extensiv begrünt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Katzeck" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 08.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 16.08.2018 bis 17.09.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Großbardorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2018 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Großbardorf, den 26.10.2018
Demar (1. Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
Großbardorf, den 26.10.2018
Demar (1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Großbardorf, den _____
Demar (1. Bürgermeister)

1	gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2018	10/2018	Malinka
Nr.	Änderungen	Datum	Name
	1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Katzeck"	Entw. Mai 18	Mock
	Verfahren gemäß § 13a BauGB	Gez. Mai 18	Malinka
		Gepr. Juni 18	Gemmer
Gemeinde Großbardorf		M = 1 : 1 000	
Landkreis Rhön-Grabfeld		Dittelbrunn, 25.06.2018	
PETER GEMMER GMBH INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG Am Schleiweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 09721-7431-0 F: 09721-7431-16 • E: info@gemmer.info Stand: 25.10.2018 (S) Reg.Nr.2018/19			