

**Bebauungsplan**

**"Am Rennweg"**

**Bad Königshofen i. Grabfeld**

# I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

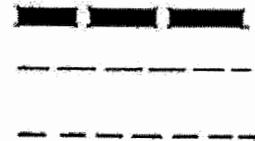
## Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundstücksflächenzahl GRZ
- D) Geschossflächenzahl GFZ
- E) Dachform
- F) Bauweise

A	B
C	D
E	F

### 1.0 Abgrenzung § 9 Abs. 7 BauGB

- 1.1 Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.2 Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung
- 1.3 Grenze für Bauabschnitt 1 und 2



### 2.0 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Einschränkungen.
- 2.2 Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textl. Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitl. baugestalterischer Absichten für Reihenhausergruppen, Wohnhöfe u. die dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen.

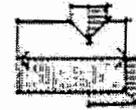
WA

WA 1

3.0	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
3.1	Zahl der Vollgeschosse als E und U + E oder E + D zulässig	I
3.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 4 BauNVO in der Definition des Voll- geschosses nach Art. 2 Abs. 5 BayBO	II
3.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 4 BauNVO in der Definition des Voll- geschosses nach Art. 2 Abs. 5 BayBO	III
3.4	Grundflächenzahl GRZ, § 19 BauNVO	0,4
3.5	Geschoßflächenzahl GFZ, § 20 BauNVO	0,5/0,8/0,1
4.0	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	
4.1	Offene Bauweise, § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO	o
4.2	Geschlossene Bauweise, § 22 Abs. 3 BauNVO	g
4.3	Dachform und Farbe: Satteldächer u. Krüppel- walmdächer, auch höhenversetzte Pultdächer mit einer hauptsächl. Dachneigung von 40° (Reihen- hausgruppen, Wohnhöfe u. Gemeinschaftsgara- gen 20 – 30°) u. einer Abweichung von ± 3°, mit möglichen Dachaufbauten u. Dacheinbindungen in Satteldach bzw. Pultdachform. Dacheindek- kung in roter Hartdeckung. Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung größer 35° zulässig! Flachdächer für in Holzbauweise erstellte Car- ports sind bis 5° zulässig. Bei Flachdächern von Carports ist aus optischen u. schallschutztechni- schen Gründen nur eine Flachdachbegrünung oder Bekiesung zulässig.	sd
4.4	Wie vor, jedoch nur Walmdächer zulässig mit möglichen Dachaufbauten und Dacheinbindun- gen in einer zum Walmdach passenden Form.	wd
4.5	Pultdächer, sonst wie Pos. 4.3	p
4.6	Nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO	
4.7	Nur Hausgruppen zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO	
4.8	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO	

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

5.1 Mögliche Modellstellung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfistrichtung, Winkelbauten u. Versetzungen erwünscht (gilt auch für Walm- bzw. Pultdachgebäude).



5.2 Baugrenze, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

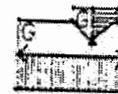


5.3 Baulinie, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Die Festsetzungen nach § 23 Abs. 2 BauNVO werden erfüllt, wenn auf der Baulinie Gebäudeteile, Garagen oder Carports errichtet werden.



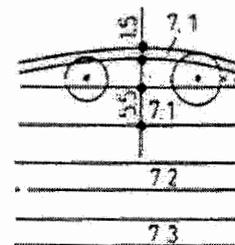
6.0 Stellplatz- u. Garagenflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Nr. 1 BauNVO

6.1 Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau oder Nebenbau in Verbindung an den Hauptbaukörper. Nicht als Einzelbaukörper. Grenzbebauung ist nicht zulässig, ausgenommen bei Gemeinschaftsgaragen (GGA) und Reihenhausergruppen (gilt auch für Walmdachgebäude).



7.0 Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben (Fahrverkehr u. Fußgänger).  
Entlang der B 279 u. Industriestraße, Gehwegbreite 2,5 m, als sogen. Kombiweg (Geh- u. Radweg).



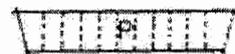
7.2 Öffentl. Fuß- und landwirtschaftliche Fahrwege

7.3 Wohnwege nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO, die nur in Ausnahmefällen zu befahren sind.

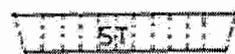


7.4 Private Verkehrsflächen

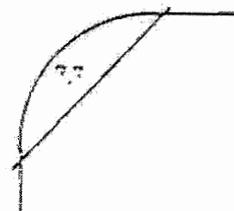
7.5 Öffentliche Parkplätze



7.6 Private Parkplätze (ST)



7.7 Von Bebauung freizuhaltende Sichtdreiecke. Die Höhe der Bepflanzung in diesem Bereich darf max. 0,80 m über OK Straße liegen (ausgenommen hochstämmige Bäume).



8.0 Versorgungsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

8.1 Trafostation (geplant)

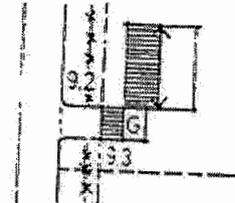


9.0 Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 22, 25 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen am Straßenverlauf mit heimischem Unterholz (mind. ein Gehölz/m<sup>2</sup>).

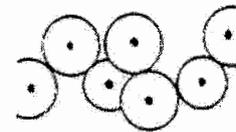


9.2 Vorgartengrün mit heimischem Unterholz zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorgeschriebener Zaunführung; bei Reihenhausgruppen bis an die der öffentlichen Straßenseite bzw. Wohnwegseite zugewandten Hauseingangsfront. In diesem Bereich des Vorgartengrüns sind Nutzgärten unzulässig.

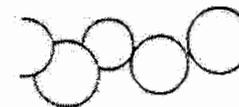


9.3 Private Grünflächen, Nutz- und Kleingärten.

9.4 Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, zur Erhaltung bzw. Ergänzung von bestehenden Grüngürteln, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft und als Immissionsschutzpflanzung. Pflanzgebot gilt nur für öffentl. Grünflächen, im privaten Bereich gilt dies nur als Pflanzempfehlung.



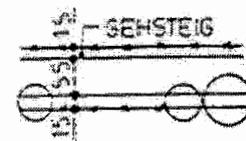
9.5 Wie vor, jedoch als Pflanzempfehlung.



9.6 Öffentlicher Zentral-Kinderspielplatz

KISPI

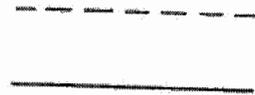
9.7 Gartenzaunverlauf immer mit einer Vorpflanzung und Dauerflächengrün zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrwege wie Fußwege) und vorgeschriebener Zaunführungslinie. Ist die Zaunführungslinie nicht vorgeschrieben bzw. grenzt die Zaunführungslinie in der zeichnerischen Darstellung an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fahrweg als auch Fußweg), so ist auch hier ein Abstand von mindest. 1,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Zaunlinie einzuhalten und mit einer Vorpflanzung und Dauerflächengrün zwischen Gehweg bzw. Fahrweg und Zaun zu versehen.



Vorgärten von Reihenhausgruppen sind grundsätzlich zwischen Hauseingangsfront und öffentlicher Straßen- bzw. Wohnwegseite ohne Zäunung anzulegen.

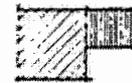
10.0 Flächen für die Landwirtschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

10.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)



11.0 Bestand

11.1 Haupt- u. Nebengebäude



11.2 Flurstücksnummern

519/4

11.3 Bestehende Flurstücksgrenze



11.4 Höhengichtlinien



11.5 Vorhandene Wasserleitung



12.0 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

### 1.0 Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 mit 3 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO: Nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe).
- 1.2. WA 1 Allgemeines Wohngebiet wie unter 1.1 beschrieben, jedoch mit den zusätzlich im folgenden beschriebenen Gestaltungsmerkmalen zur Erhaltung einheitlicher, baugestalterischer Absichten für Reihenhausgruppen, Wohnhöfe und die dazugehörigen Gemeinschaftsanlagen.
- 1.2.1 Gliederung und Staffelung der Gebäude (auch höhenmäßig) in Anlehnung an die zeichnerische Darstellung und Anpassung an das bestehende Gelände (verstaffelte First- und Traufhöhen sind möglich bzw. sogar erwünscht).
- 1.2.2 Abweichung der Dachneigung der Hauptdächer  $\pm 0^\circ$  (d. h. einheitliche Dachneigung für jedes einzelne Reihenhaus) im Gegensatz zu 4.3 der Planzeichenerklärung, sonst wie in 4.3 der Planzeichenerklärung beschrieben.
- 1.2.3 Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Dachgauben mit stehenden Fensterprofilen.
- 1.2.4 Dachüberstände traufseitig ca. 50-70 cm, giebelseitig ca. 30-50 cm.
- 1.2.5 Dachdeckungsmaterial im Bereich der Reihenhäuser einheitlich naturrote Ziegeldeckung.
- 1.2.6 Versorgungstechnische Dachaufbauten (Dachständer) und sichtbare Dachantennen sind unzulässig.
- 1.2.7 Dachrinnen im Reihenhausbereich einheitlich als halbrunde Vorhängerinnen. Verdeckte Rinnen sind unzulässig.
- 1.2.8 Dachrinnen, sichtbare Regenfallrohre und sonstige sichtbare Blechteile einheitlich im gleichen Blechmaterial.
- 1.2.9 Kaminoberflächengestaltung im Bereich der Reihenhäuser einheitlich in Anpassung an die unter Punkt 11 genannten Anforderungen; zugelassen sind ferner Blechverkleidungen
- 1.2.10 Vordächer (Schutzdächer) etc. nicht als auskragende Flachdachplatte, sondern grundsätzlich als geneigtes Dach, sonst wie unter Pkt. 5 beschrieben.

- 1.2.11 Außenwandoberflächen im Bereich der Reihenhäuser einheitlich minerale Putzoberfläche, Sichtbetonoberfläche, geschlämmtes Sichtmauerwerk od. gleichwertig und Holzverkleidungen (letztere sollten nicht mehr als max. 50 % der Außenwandflächen bedecken), Kunststoffverkleidungen od. ähnliches sind nicht zugelassen. Grundsätzlich sind keine grellen, disharmonische Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne, wie sie in der natürlichen Umgebung des Baugebietes vorkommen. Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 1.2.12 Fensterformate im Reihenhausbereich sind so zu wählen, daß großflächige Fenster durch eine vertretbare Untergliederung maßstäblich Rücksicht auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes und der Nachbarhäuser nehmen. Durch Addition eines Grundelementes (in keiner Richtung kleiner als 40 cm und größer als 1,20 m) können größere Fenstereinheiten gestaltet werden. Die Farbe der Fenster ist harmonisch auf die der Nachbargebäude abzustimmen. Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- 1.2.13 Balkonumwehungen und sonstige Geländer und Brüstungen sind einheitlich aus den unter Pkt. 11 genannten Materialien herzustellen. Kunststoffteile, schmiedeeiserne Teile, aber auch für die Region artfremd bearbeitete Holzteile (pseudo-alpenländische geschnitzte Balkongeländer) sind unzulässig.
- 1.2.14 Türen und Tore, soweit sie von außen sichtbar sind, müssen nach den unter Pkt. 12 genannten Festsetzungen gestaltet sein. Hauseingangstüren mit Reliefmetallfüllungen sind unzulässig.
- 1.2.15 Vorgartenanlagen und gemeinschaftlich anzulegende und zu unterhaltende Grünanlagen sind grundsätzlich nur mit heimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Gehölzen anzulegen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum (sog. genannter Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.2.16 Garagenhöfe und sonstige gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude sind in Anpassung an die unter den vorhergehenden Punkten genannten Festsetzungen zu gestalten.
- 1.2.17 Oberflächengestaltung der privaten Gehwege (Hauszüge im Bereich der Vorgärten) in Anpassung an öffentliche Gehwege, Wohnwege und Plätze je Wohnhofgruppe einheitlich. Waschbeton nicht zulässig. Treppentufen in Anpassung an vorgenannte Materialien, einzelne Sichtbetonschrittplatten oder Trittstufen sind zulässig.

- 1.2.18 Das Baugebot laut § 176 Abs. 1 BauGB, ein Grundstück in einem Wohnhof innerhalb einer festzulegenden Frist nach Erwerb des Grundstückes zu bebauen, wird aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung und zur Vermeidung von Baulücken über einen längeren Zeitraum in diese Gestaltungsfestsetzung mit aufgenommen. Es gilt jedoch nur für Baugrundstücke, die mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen sind.
- 1.2.19 Gemeinschaftlich anzulegende und zu unterhaltende Grünanlagen sind von einem qualifizierten Fachplaner zu planen und die Ausführung zu überwachen.
- 1.2.20 Werbe- und Automatenanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2.0 Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.1 Außer den unter Punkt 1.0 (Art der Nutzung) genannten Anlagen ist auf jedem Baugrundstück mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück jeweils eine genehmigungsfreie untergeordnete Nebenanlage und Einrichtung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, jedoch nicht auf den der öffentl. Straße zugewandten Teilen des Grundstückes (nicht in Vorgärten). Grundsätzlich nicht zulässig in WA-Gebieten sind Ställe für Kleintierhaltung!
- 2.2 Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser und Abwasser dienen, zulässig, soweit die dazu notwendigen Baukörper und Schaltschränke innerhalb der Baugrenze liegen, hinterpflanzt oder in Gebäuden integriert werden.
- 2.3 Garagenflächen nach § 12 Abs. 1 BauNVO können im Hauptgebäude selbst oder in Nebengebäuden errichtet werden. Zulässig sind die Nebengebäude jedoch nur mit einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zum Nachbargrundstück und wenn ihre Dachform mit dem des Hauptdaches zusammenpaßt, in dieses eingebunden oder angeschlossen ist (Dachneigung = 5° Abweichung zum Hauptdach zulässig). Für in Holzbauweise erstellte Carports sind Flachdächer (DN bis 5°) zulässig. Nur eine Begrünung oder Bekiesung der Flachdächer von Carports ist zulässig.
- 2.4 Stellplätze im privaten Bereich sind hauptsächlich der Garagenzufahrt vorgelagert, oder in der seitlichen Abstandsfläche der Garage.

3.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 3.1 Diese Flächen werden an Straßen in der Regel von eingetragenen Baugrenzen bzw. Baulinien oder Zaunführungen begrenzt. In dieser Fläche zum Straßenkörper hin darf die Sicht ab 0,80 m über Oberkante Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) gehindert sein; das gleiche gilt für direkt dargestellte Sichtdreiecke.

4.0 Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

- 4.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan unter 9.4 angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anlagen des Spielplatzes und der öffentlichen Grünanlage haben durch einen qualifizierten Fachplaner zu erfolgen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind

unzulässig. Die nicht bebauten Flächen sind – außer Zufahrten und Hofflächen – gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

- 4.2 Zaunhöhe max. 1 m von OK Straße oder Gehsteig. Wenn nicht anders festgesetzt, sind Zäune 1,50 m von öffentlichen Geh- und Fahrbahnen zurückzusetzen und mit Vorpflanzung und Dauerflächengrün zwischen öffentlicher Fläche und Zäunung zu versehen.

Zulässige Einfriedungen:

lebende Zäune  
verputzte Mauern,  
Natursteinmauern,  
Holzlattenzäunung,  
Holzstaketenzäune.

Maschendrahtzäune und schmiedeeiserne Gitter sind nur dann zulässig, wenn sie eine dichte Abpflanzung zur öffentlichen Fläche erhalten.

Nicht zulässig sind:

grelle Farben an zulässigen Zäunungsarten,  
Kunststoffzäunungen,  
Stacheldrahtzäunungen und Scherengitter  
in Holz und Stahl.

- 4.3 Im öffentlichen Spielplatzbereich sind bauliche Anlagen bis drei Meter Höhe zu Oberkante Gelände entsprechend diesem Zweck zulässig.

## 5.0 Höhenfestsetzungen § 9 Abs. 2 BauGB

- 5.1 Kniestock max. 50 cm zulässig (gemessen an Außenkante Wand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette).

- 5.2 Oberkante Eingangsgeschoßebene, die zur Erschließungsstraße bzw. -weg orientiert ist, max. 70 cm über Erschließungsstraßen- bzw. -wegoberkante innerhalb des Erschließungsflächenanteiles an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

- 5.3 Traufhöhen

Zahl der Geschosse: I, Traufhöhe max. 3,55 m  
II, Traufhöhe max. 6,55 m  
III, Traufhöhe max. 9,00 m

## 6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Hausanschlüsse nach DIN an das öffentliche Netz anzuschließen.