

TEXTICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (AW)
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
3.0 Bauweise
3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.
3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
4.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
4.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 3 Stellplätze zu errichten.
4.4 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
4.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster mit Rosenfuge, wasserundurchlässiges Pflaster, Rosengittersteine, etc.) zu erstellen.
4.6 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsanlage, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5.1 Die Dächer sind als Sattel-, Wal-, Putt-, Flach-, Zeit- und Mansarddach zulässig.
5.2 Dachgäbel (Dachreiter) sind zulässig.
5.3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
5.4 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.
6.0 Einfriednungen der Baugrundstücke
6.1 Einfriednungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
6.2 Geschlossene Einfriednungen sind unzulässig.
6.3 An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriednungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
7.0 Artenschutz

- 8.0 Höhenfestsetzungen
8.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
8.2 Dachneigung:
Sattel- oder Walmdächer 20° - 48°
Pultdächer 10° - 38°
Flachdächer 0° - 10°
Zeltedächer 20° - 38°
Mansarddächer 20° - 70°
9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
9.1 Privates Pflanzgebiet
9.1.1 Die Grundstücke sind mindestens 1 Baum II. Ordnung heimischer Arten gemäß Gehölzartenliste des Pflanzschemas A innerhalb des Grundstücks anzupflanzen.
9.1.2 Innerhalb der privaten Grünflächen - Randeingrünung besteht ein Pflanzgebiet für die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbauums gemäß Gehölzartenliste des Pflanzschemas B sowie einer 3-reihigen freiwachsenden Landschaftshecke mit beidseitigen ca. 1,5 m breiten Säumen gemäß Pflanzschema B.
9.2 Öffentliches Pflanzgebiet - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
9.3 Schutz des Bodens
9.4 Luft- / Erdwärmepumpen
9.5 Versicherungsfördernde Maßnahmen
9.6 Rodungs- und Holzungsarbeiten
9.7 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

- 10.0 Hinweise
10.1 Bodenfunde
10.2 Altlasten
10.3 Abwasserbeseitigung
10.4 Landwirtschaft
10.5 Straßen und Wege
10.6 Luft- / Erdwärmepumpen
10.7 Nachbargerechte

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschemablone
A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E Bauweise
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse
0,35 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,7 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßongabe
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Regenrückhaltebecken ohne Standortbindung:
Auf den Grundstücken sind je 10 m² befestigte Fläche 0,25 m³ Regenrückhaltevolumen anzulegen.
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Öffentliche Grünflächen - Randeingrünung
Öffentliche Grünflächen - Außenspielbereich Kindergarten
Private Grünflächen - Randeingrünung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
11.1 Festsetzungen
Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h
11.2 Hinweise
bestehende Neben- und Hauptgebäude
best. Flurstücknummern
best. Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien alle 1,0 m mit Höhenangabe in Meter über Normalnull
Straßenbezeichnung
Baukörpernummern
best. Nadel-/ Laubbauum bzw. Strouh / Hecke
Bestandsaufnahme
Abgrenzung der einzelnen Erschließungsabschnitte

PFLANZSCHEMA A (Baum-Strauchhecke)
PFLANZLISTE:
Hei, 2 x v, ob, Höhe: 125-200 cm
Sti, 2 x v, ob, Höhe: 60-100 cm
Hochstamm, 2 x v, mB, StU 8-10cm/12-14cm bzw.
Hochstamm, 3 x v, mB, StU 14-16cm/16-18cm
PFLANZSCHEMA B (Feldgehölz/Landschaftshecke)
PFLANZLISTE:
Hei, 2 x v, ob, Höhe: 125-200 cm
Sti, 2 x v, ob, Höhe: 60-100 cm
GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Katzenklinge Ost"
Die Gemeinde Üchtelhausen hat in der Sitzung vom 08.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Katzenklinge Ost" als Planungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 beteiligt.
Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergreift.
Der erneute Entwurf der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 15.11.2019 öffentlich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 erneut beteiligt.
Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.02.2020 als Sitzung beschlossen.
Üchtelhausen, den 18. Feb. 2020
Bürgermeisterin: Bogit Gorbach
Ausgefertigt:
Üchtelhausen, den 18. Feb. 2020
Bürgermeisterin: Bogit Gorbach
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 28. Feb. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Üchtelhausen, den 03. März 2020
Bürgermeisterin: Bogit Gorbach

