

# **BEBAUUNGSPLAN „BOINT“ mit integriertem Grünordnungsplan in HALLERNDORF GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM**

## **B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen (Auszug)**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

- 2.1            0,35            Grundflächenzahl als Höchstmaß:  
( §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

- 2.2            (0,6)            Geschossflächenzahl als Höchstmaß:  
( §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

- 2.3            II            maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

- 2.4 Nutzungsschablone für das WA:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

- 2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

## 2.6 Maximale Gebäudehöhe

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
0-10°	6,5 m
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.1  Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

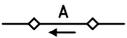
4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Ein- bzw. Ausfahrten

## 5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Abwasserleitung geplant

5.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

## 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Öffentliche Grünfläche

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

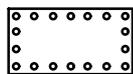
7.1  Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag

## 7.2 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Gehölzen ist vorzugsweise auf Basis der festgesetzten Artenlisten (siehe Anhang 1) durchzuführen.

Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hausbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (siehe Anhang 1) anzupflanzen.

Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

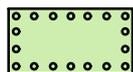


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Sträucher:

Entlang der Grundstücksgrenzen der südlichen Grundstücke ist ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern (siehe Anhang 1) anzupflanzen und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung).

Die Ortsrandeingrünung ist von den Grundstückseigentümern anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

## 7.3 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

## 7.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

## 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

- 8.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 8.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

- 8.4  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zur Abführung des Oberflächenwassers

## II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

### 1. Gebäudestellung



Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Eine Abweichung parallel zum Straßenverlauf und von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

### 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1 Dachformen

Es sind keine Dachformen festgelegt.

#### 2.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig.

Außerdem sind auch Sonnenkollektoren zulässig.

#### 2.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0,70 m
- am Ortgang: max. 0,70 m

#### 2.4 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

#### 3.1 Anzahl der Stellplätze

Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

#### 3.2 Lage

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 3.3 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

#### 3.4 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

#### 3.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 3.6 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 4. Einfriedungen / Bodenbewegungen

##### 4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m (innerhalb der Sichtdreiecke) über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.

An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.

An den rückwärtigen im Süden an der Aisch gelegenen Grundstücksgrenzen sind Durchlässe jeglicher Art nicht zulässig (siehe auch B II 5).

##### 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

#### 5. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



**FFH-Gebiet (Schutzgebiet für Pflanzen, Tiere, Lebensraumtypen)  
SPA (Europäisches Vogelschutzgebiet)**

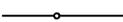
5.1 Zum Schutz des FFH-Gebietes und des europäischen Vogelschutzgebietes sind an den rückwärtigen, im Süden an der Aisch gelegenen, Grundstücksgrenzen Durchlässe jeglicher Art für Personen und Haustiere nicht zulässig.

#### 6. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

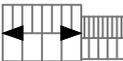
#### C. Hinweise

1. 833 Flurstücksnummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3.  Vorschlag zur Neuparzellierung

4.  Abbruch bestehendes Gebäude

5.  Vorschlag zur Gebäudeanordnung

6.  Maßangaben in Meter

7.  Höhenlinien

8. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

9. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

10. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann.

## Anhang 1

### **Gehölzliste**

Grundlage: Arten des Waldmeister-Buchenwaldes

#### **Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### **Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)**

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge