

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1 Geschosshöhenzahl / GFZ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO) 0,40 / 0,6
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse II
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen dem fertigen Erdgeschoßfußboden (FFB) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite TH 3,70 m
 - 2.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
 - 2.6 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- / Geschosshöhenzahl (GFZ)	Zahl d. Voll- / Traufhöhe / Geschosse / Höhenmaß
Art der Bauweise	
Dachneigung	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.2.1 Bei der Ermittlung der Abstandflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten.

3.3 Gestaltung
Dachgäuben dürfen max. 1/2 der Firstlänge betragen. Dachneigung 0 bis 48 Grad. Zulässige Höhe des Kniestockes max. 0,50m. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o. ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtlänge, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind.

Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,30m über dem höchsten Punkt des anstehenden, natürlichen Geländes, an der Außenkante des geplanten Gebäudes liegen. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt mit Straßenniveau beizufügen.

Garagen mit Stauraum = 5,00m. Dachneigung, Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind so zu befestigen, daß anfallendes Regenwasser versickern kann.

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält etwa mittig einen Hausanschluß für Schmutz- und Regenwasser. Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Keller-geschosse) sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Strassen, Wege, Plätze, usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen, oder ähnlichen Anlagen, auf Privatgrund zu beseitigen.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen und Stützmauern sowie die Betonrückenstützen von Randeinfassungen auf den anliegenden Grundstücken sind zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

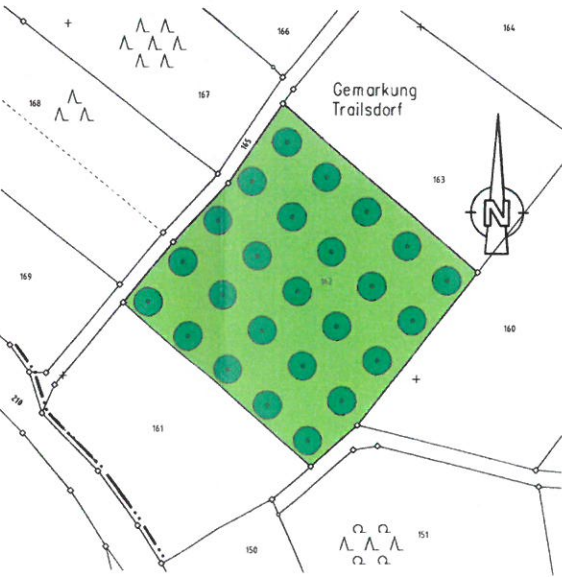
Einfriedungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7) BayBO):
Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m, Sockel dabei nicht höher als 0,20m.

Material: An den Straßen senkrecht angeordnete Holzlaten oder Hecke. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig. Garagenstellflächen und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und § 12 BauNVO)
 - 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1.1 Verkehrsflächen
 - 4.1.2 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
- Grünordnung**
 - 5.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.1.1 Auf jedes Grundstück ist mindestens 1 heimischer Hochstamm – Obstbaum zu pflanzen.
 - 5.1.2 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b) BauGB.
 - 5.2.1 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze sowie Obstbäume zulässig. Auf diesen Flächen sind Nebengebäude und Garagen zulässig, müssen jedoch an anderer Stelle des Grundstückes in der Fläche des Überbaus ersetzt werden.
 - 5.2.2 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Flächen für Versorgungseinrichtungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
Sind für die Errichtung von Verteilerschränken, sowie für die Verlegung von Erdkabeln geeigneten Gehwege oder öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, können diese auf Privatgrund errichtet werden.
- Sonstige Festsetzungen**
 - 7.1 Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.
 - 7.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.
 - 7.3 Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schmutzwasserkanalisation und damit der zentralen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.
 - 7.4 Immissionen, Emissionen
Die textlichen Festsetzungen hier zu sind dem Abschnitt 5.6 Immissionen, Emissionen der Begründung zu entnehmen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Externe Ausgleichsfläche Flur – Nr. 162, Gmk Trailsdorf

Ausgleichsmaßnahme:
Anlage einer Obstwiese aus Obstbaumhochstämmen. Die Auswahl der Obstsorten erfolgt in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau. Abstand in der Reihe 12 – 15m, Reihenabstand 15m.
Pflanzenschutz und Düngung der Obstbäume erfolgen nur in den ersten 5 Jahren, danach nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz auf der unter den Obstbäumen befindlichen Wiesenfläche.
Die Fläche ist höchstens zwei Mal pro Jahr zu mähen, die erste Mahd erfolgt nach dem 15.06. Das Mähgut ist abzuführen, Mulchmähd ist nicht zulässig.



- Sonstige Planzeichen**
 - 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 9.3 Bestehende 20–kV-Kabeltrasse
 - 9.4 Bestehende Regenwasserleitung

Legende

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Flurstücksnummern 96
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende bauliche Anlagen
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.2 Neben- und Gewerbegebäude
- Höhenlinien – z. B. 255,00 m ü. NN
- Bestehende Böschung
- vorhandene Bäume
- Bestehender Graben
- Bestehender Fahrbahnrand
- Bestehende Hecke

Hinweis:
Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax –30 anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.
Werden bei Erschließungsstraßen- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Hallertendorf hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2004 die Aufstellung, Bebauungsplanes beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.12.2004 bis 13.01.2005 gezt. Weber, 1. Bürgermeister Hallertendorf, den 14.01.2005 gezt. Weber Heribert, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Hallertendorf hat am 21.02.2005 den Bebauungsplan Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.03.2005 bis 03.04.2005 öffentlich ausgelegt.
Hallertendorf, den 06.04.2005 gezt. Weber Heribert, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Schlossgarten II" in Hallertendorf wurde durch das Landratsamt Forchheim gem. § 10 Abs. 2 genehmigt.
Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt Ebermannstadt, den 14.06.2006 gezt. Güller, Oberverwaltungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung Amtsblatt der Gemeinde Hallertendorf rechtsverbindlich geworden.
(Amtsblatt Nr. 13/2005 vom 22.06.2005)

Hallertendorf, den 24.06.2005 gezt. Weber Heribert, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE 1. Änderung

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2010 bis 06.01.2011 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2010 bis 06.01.2011 beteiligt.

d) Die Gemeinde Hallertendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2011 als Satzung beschlossen

Hallertendorf, den 21.01.2011,

.....
Weber Heribert, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallertendorf, den 11.02.2011,

.....
Weber Heribert, 1. Bürgermeister

Vorhabens-träger: Gemeinde Hallertendorf		Beilage: 1	
Von-Säckendorf-Straße 10 91352 Hallertendorf		Projekt: 1026HAL	
Vorhaben: 1. Änderung Bebauungsplan "Schlossgarten II"		Plan: ap1001ga.sda	
Gemeinde: Hallertendorf		Bez.: ap1001ga.pdf	
Landkreis: Forchheim		Datum Name	
Blattinhalt: Bebauungsplan		entw. 19.01.2011 Pieger K.	
		gez. 19.01.2011 Pieger K.	
Entwurfsverfasser:		Maßstab: 1:1000	
ZÖBELEIN PIEGER Ingenieur- und Vermessungsges. mbH Bürgerhofstraße 12a, 91301 Forchheim Tel. (09191)7050-0, Fax (09191)7050-20		Forchheim, 19.01.2011	