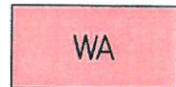


Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

11

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Traufhöhe Satteldach : Pulldach

Dachneigung Satteldach : Pulldach

TH_{max} 3,7 m : 4,55
DN 43°+/-5° : 15°+/-5°

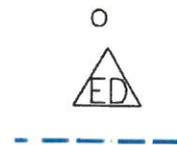
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

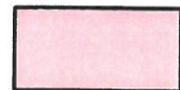
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf



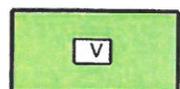
5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Grünanlage im Sinne von (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch



unterirdisch



7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

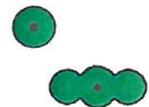


8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Bestand

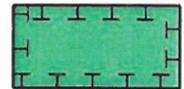
Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten



Gehölzbestand ist zu erhalten

8.2 Planung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen



Pflanzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen
Artenliste laut Begründung



Anlage eines naturnahen Grabens mit Aufweitungen und Steinschüttungen aus ortsbürtigem Gesteinmaterial



Anlage von naturnahen Wasserflächen mit Flach- und Tiefwasserbereich.



Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren

Entwicklung von Hochstaudenfluren frisch - feucht

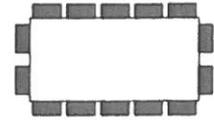


Maßnahmenummer mit Erläuterung s. Begründung zum Bebauungsplan

2

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Bauweise	Traufhöhe
Dachneigung	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



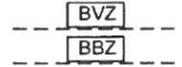
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltein-
wirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Bauverbotszone (BVZ)
Baubeschränkungszone (BBZ)



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.



Angaben der Gesetzlichen Grundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 siehe Begründung
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 siehe Begründung
PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990 siehe Begründung
BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Aug. 1997 siehe Begründung

Textliche Festsetzungen

A) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

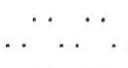
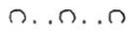
1. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten
2. Die Vorgartenbereiche dürfen bis zur Hausmitte nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Abfallbehälter gärtnerisch zu gestalten. Die Gärten zur freien Landschaft hin dürfen ebenfalls nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden.
3. Im Baugebiet sind Satteldach, auch mit Krüppelwalm, und Pultdach zulässig. Dachgauben dürfen maximal 1/2 der Firstlänge betragen. Dachgauben im Pultdach sind unzulässig. Dachüberstände an Traufe und Ortsgang dürfen 50 cm nicht überschreiten. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber etc.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und Material mit den übrigen Dachflächen und -aufbauten harmonisch abgestimmt sind.
4. Die Oberkante Kellerdecke darf max. 30 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden natürlichen Geländes an der Außenkante des geplanten Gebäudes liegen, jedoch mindestens auf 256,00 mÜNN. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt mit Straßenniveau beizufügen.
5. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)
Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 0,80 m, Sockel dabei nicht höher als 30 cm. Grundstücke, die an das Überschwemmungsgebiet und SPA-Gebiet angrenzen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind in diesem Bereich nicht zulässig. An Straßen: Senkrecht angeordnete Zäune oder Hecken. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig. Garagenstellplätze und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
6. Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß für Schmutz- und Regenwasser (Trennkanalisation). Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden. Schmutz und Regenwasser sind getrennt zu entsorgen. Fremdwasser (Quell-, Drainage- und Schichtenwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.
7. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückenstützen etc. sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
8. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00 m betragen. Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume, Grundstückszufahrten und Wege sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.
9. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 123 BauGB)
Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Wohngebietes dienen, ist zu gestatten.
10. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 50 cm von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

11. Erschließung
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2264 sind nicht zulässig. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Es dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze nicht errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
12. Keller sind in Stahlbeton, wasserundurchlässig nach DIN 1045 auszuführen; die Lichtschächte und Kellerabgänge sind bis auf eine Kote von 256,00 müNN wasserundurchlässig herzustellen.

B) Grünordnerische Hinweise und Festsetzungen

1. Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation: Siehe Grünordnungsplan unter 2.1.3
2. Maßnahmen zum Artenschutz
Grundstücke, die an das SPA-Gebiet angrenzen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind nicht zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Siehe Grünordnungsplan unter 2.2.1
4. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind bis Mitte 2008 nach den Maßgaben des WWA Kronach durchzuführen.

Legende

- | | | |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1.1 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 1.2 | Bestehende Flurstücksnummern | 2718 |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien |  |
| 4. | Nutzungslinie |  |
| 5. | Biotopfläche mit Nummerierung | 
6231-0219-001 |
| 6. | Vogelschutzgebiet (SPA) |  |
| 7.1 | Grünland |  |
| 7.2 | Acker |  |
| 7.3 | Gebüsch |  |
| 7.4 | Wasserfläche |  |

VERFAHRENSVERMERKE

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

b)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2006 hat in der Zeit vom 27.12.2006 bis 27.01.2007 stattgefunden.

c)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2006 hat in der Zeit vom 27.12.2006 bis 27.01.2007 stattgefunden.

d)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.03.2007 bis 19.04.2007 beteiligt.

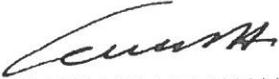
e)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2007 bis 19.04.2007 öffentlich ausgelegt.

f)
Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2007 als Satzung beschlossen
Hallerndorf, den 14.05.2007


.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister



g)
(Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11. Sep. 2007 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt
Hallerndorf, den 14. Sep. 2007)


.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister



h)
(Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 27. Sep. 2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.)

Hallerndorf, den 01. Okt. 2007


.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister



Hinweise

Die Planunterlagen und die Höhendarstellung im Bebauungsplan können nicht Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.

Schutzgebietsdaten/Ökoflächen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Stand der Digitalen Flurkarte 2004

Stand der Geländeaufnahme 2006

Aufgefundene 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. Auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird verwiesen.

Werden bei Erschließungsstraßen- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren Tel. (09191) 860.

Für die Einleitung von Schmutzwasser sind die Einleitungsbedingungen der Indirekteinleitungsverordnung und des Abwasserverbandes Eggolsheim-Hallerndorf zu beachten. Soweit erforderlich, müssen Abwasserintensive Betriebe innerbetriebliche Maßnahmen vorsehen.

Die Lärmschutzeinrichtungen sind nach den Lärmschutztechnischen Berechnungen auszuführen