

**BEBAUUNGSPLAN „HASENGARTEN“ IN SCHNAID**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM

**A. Präambel**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Hasengarten“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

**B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

**WA** 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 - 20 der BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl**  
z. B. 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 Geschossflächenzahl**  
z. B. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

**2.3 Anzahl der Vollgeschosse**  
II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Wohneinheiten

2.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)  
z.B. 2 WE Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 Höhenlage der Gebäude  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über der Straßenoberkante 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.

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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehwegvorschlag

4.2 Straßenbegrenzungslinie

**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)

Öffentliche Grünflächen

**7. Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche (Regenrhythalbecken)

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag

8.2 Bepflanzungen  
Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit standortheimischen Gehölzen ist vorzugsweise auf Basis der festgesetzten Artenliste (s. Anhang) durchzuführen. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hausbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (s. Anhang) anzupflanzen. Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

8.3 Befestigungen  
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasser-schädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

8.4 Oberflächenwasser  
Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden.

8.5 Beleuchtung  
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

8.6 Maßnahmen zum Artenschutz  
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

**9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

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

9.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

9.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zur Abführung von Oberflächen- und Schmutzwasser zugunsten der westlichen Grundstückseigentümer im Planungsgebiet

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

**1. Gebäudestellung**

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

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.

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 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

**3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

3.1 Anzahl der Stellplätze  
Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² 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 Bauutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

3.6 Wintergärten  
Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

**4. Einfriedungen / Bodenbewegungen**

4.1 Einfriedungen  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune, an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit einer Höhe von max. 1,20 m einschließlich eines Sockels von bis zu 0,30 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Die Pflanzen sind auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste (s. Anhang) auszuwählen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal zur EFOK-Höhe zulässig. Entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen  
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**C. Hinweise**

- 853 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Neuparzellierung
- Vorschlag zur Gebäudeanordnung
- Maßangaben in Meter
- Höhenlinien

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

8. Aufgedundene 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.

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

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

**D. Nachrichtliche Übernahmen**

- Biotop (Biotop-Nr. 6231-0197)

**Anhang**

**Pflanzliste**

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

**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      |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche  |
| Prunus padus        | Traubenkirsche |
| 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                    |
| + Euconymus 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      | Wildes Stachelbeere         |
| Rosa arvensis         | Feld-Rose                   |
| Rosa canina           | Hunds-Rose                  |
| Rubus caesius         | Kratzbeere                  |
| Rubus idaeus          | Himbeere                    |
| Sambucus nigra        | Holunder                    |
| + Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball         |
| + Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball     |

**Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)**

- Apfel
- Birne
- Süßkirsche
- Walnuss
- Zwetschge

**Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)**

- Selbstklimmend:**
- + Hedera helix Efeu
  - Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein
  - Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein

- Rankhilfe erforderlich:**
- Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
  - + Clematis Waldrebe
  - Humulus lupulus Hopfen
  - Lonicera, in Arten Geißblatt
  - Polygonum aubertii Knöterich
  - Rosa, in Sorten Kletterrosen
  - + Wisteria sinensis Blauregen

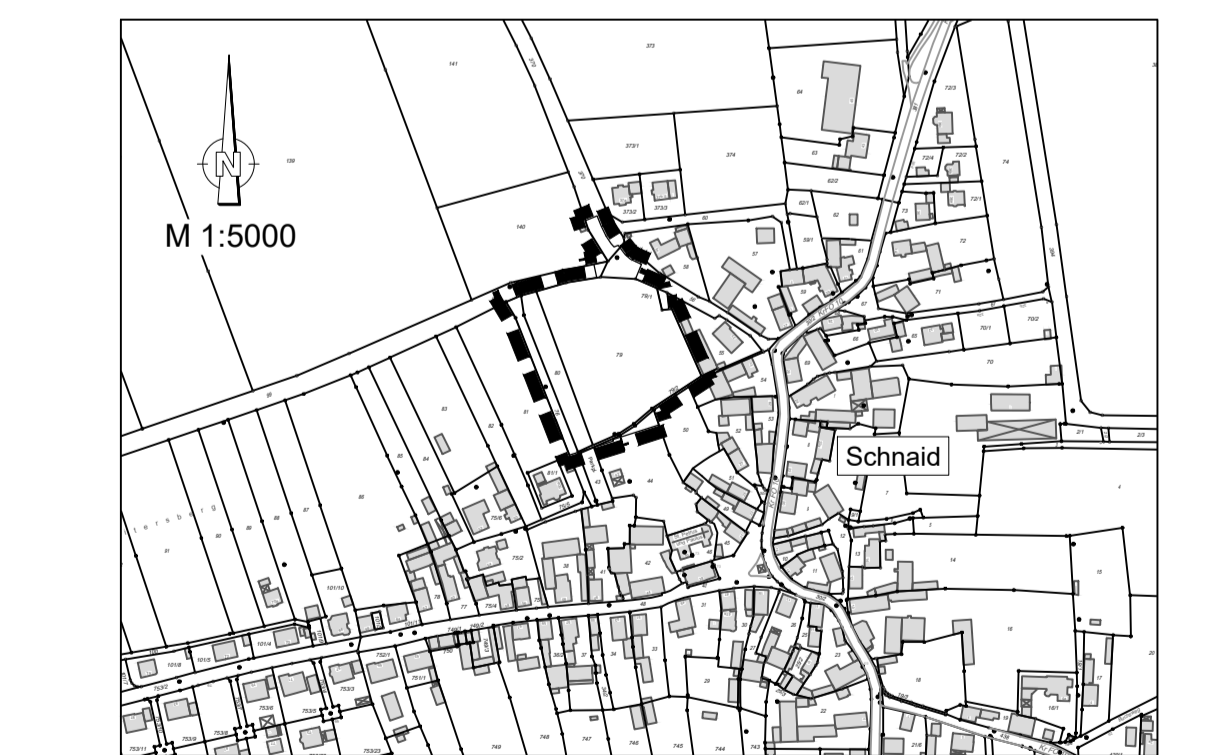
**E. Verfahrensmerkmale**

- Der Gemeinderat von Hallerndorf hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hasengarten" mit integriertem Grünordnungsplan in Schnaid beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Hasengarten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Torsten Günselmann  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Torsten Günselmann  
Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"HASENGARTEN"**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
in Schnaid  
GEMEINDE HALLERNDORF  
LANDKREIS FORCHHEIM



ENTWURF VOM 26.06.2018

**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG, MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444

