

BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ", GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ in Trailsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

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 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.6 Höhe baulicher Anlagen

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: Fahrbahn (4,5 m) mit Fahrtrichtung und Mehrzweckstreifen oder Gehweg
- 4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.3 Fußweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 unterirdische Versorgungsleitungen
- best. Wasserleitung bestehende Wasserleitung (genaue Lage unbekannt)
- A best. bestehender Abwasserkanal
- 5.2 gepl. Abwasserentsorgung im Trennsystem Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal

5.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) 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)

Entwässerungsmulde

8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

- 9.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung
- 9.2 Bepflanzungen
Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall Abgang zu ersetzen.
- 9.3 Befestigungen
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 9.4 Oberflächenwasser
Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden.
- 9.5 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.
- 9.6 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.
10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- TF 1 Für die von Überschreitungen aufgrund des Verkehrslärms betroffenen Fassaden ist der Nachweis eines ausreichenden passiven Schallschutzes zu erbringen, insbesondere ist für in diese Richtung orientierte Schlafräume für ausreichende Frischluftzufuhr auch bei geschlossenen Fenstern Sorge zu tragen.
- TF 2 Anlage einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 Meter über bestehendem Gelände aufgrund des Lärm durch den Sportbetrieb.

11. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

11.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

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

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

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

1. Gebäudegestaltung

Einzuhaltende Hauptfahrrichtung

Die eingetragene Hauptfahrrichtung ist zwingend einzuhalten.

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.
Zu Flachdächern gibt es keine Vorgaben zur Dacheindeckung.
- 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 ein Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind zwei 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, Eindeckung und Fassadengestaltung 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 m² zulässig.
- 3.6 Wintergärten
Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig.

4. Einfriedungen/ Bodenbewegungen

- 4.1 Einfriedungen
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlatenzäune (Staketenzäune), Metallzäune, grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt einschließlich eines Sockels/Leistensteins oder auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m einschließlich einer eventuellen Aufschüttung nach 4.2 an den Grundstücksgrenze zulässig. 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.
Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn, zu den öffentlichen Flächen und Straßen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante sind in Form von Böschungen und Mauern bis zu 50 cm zulässig.

C. Hinweise

1. 853 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. Vorschlag zur Gebäudeanordnung
5. Maßangaben in Meter
6. Höhenlinien
7. bestehendes Gebäude
8. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.
9. Aufgedennte Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu lassen; 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. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.
12. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal (Nr. D-4-6232-0386)
2. Biotop (Nr. 6232-0020)
3. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
4. Überschwemmungsgebiet
5. Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)

Gehölzliste

+ 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
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzbaum
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde 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. Verfahrensvermerk

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

Gemeinde Hallerndorf, den

Torsten Günselmann

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Hallerndorf, den

Torsten Günselmann

Erster Bürgermeister

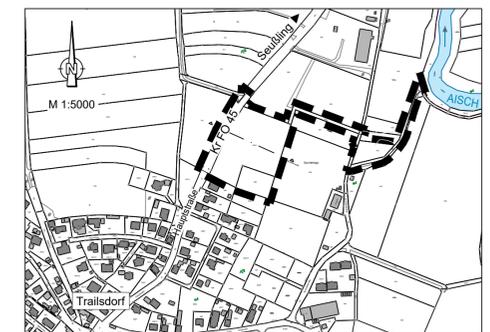
Gemeinde Hallerndorf, den

Torsten Günselmann

Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ" IN TRAILSDORF

GEMEINDE HALLERNDORF
LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 01.10.2018

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



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem DHDN/IGK ("Deutsches Hauptdreiecksnetz 1990", GK-Koordinaten, Status 120) zugrunde.
Lagekoordinaten in der Gauß-Krüger-Projektion

© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten (www.geobasis.bayern.de)
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)

© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege