

BEBAUUNGSPLAN „MARTERÄCKER“ IN HAID GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM

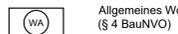
A. Präambel

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 13.11.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Marteräcker“, 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)



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

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

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	

2.5 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.

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

3.3 Baugrenze



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

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehwegvorschlag



4.2 Straßenbegrenzungslinie



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

5.1 Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag



5.2 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.

Sträucher:

Entlang der Grundstücksgrenzen der nördlichen und östlichen Grundstücke ist ein 2 m breiter Streifen mit Sträuchern 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.

5.3 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.4 Oberflächenwasser

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

5.5 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.

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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



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

6.2 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.

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. Ausnahmsweise ist eine Abweichung parallel zum Straßenverlauf und von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung zugelassen. 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. Bei 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 Ortsgang: 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 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 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. Zulässig 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

1. 853 Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenze

2. --- Vorschlag zur Neuparzellierung



Vorschlag zur Gebäudeanordnung

3. 4,50 Maßangaben in Meter



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

4. 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.

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

6. 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.

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
+ 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 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:

- Anistochia macrophylla Pfeifenwinde
- + Clematis Waldrebe
- Humulus lupulus Hopfen
- Lonicera, in Arten Geißblatt
- Polygonum aubertii Knöterich
- Rosa, in Sorten Kletterrosen
- + Wisteria sinensis Blauregen

D. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat von Hallerndorf hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marteräcker“ in Haid beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2018 den Bebauungsplan „Marteräcker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2018 als Satzung beschlossen.

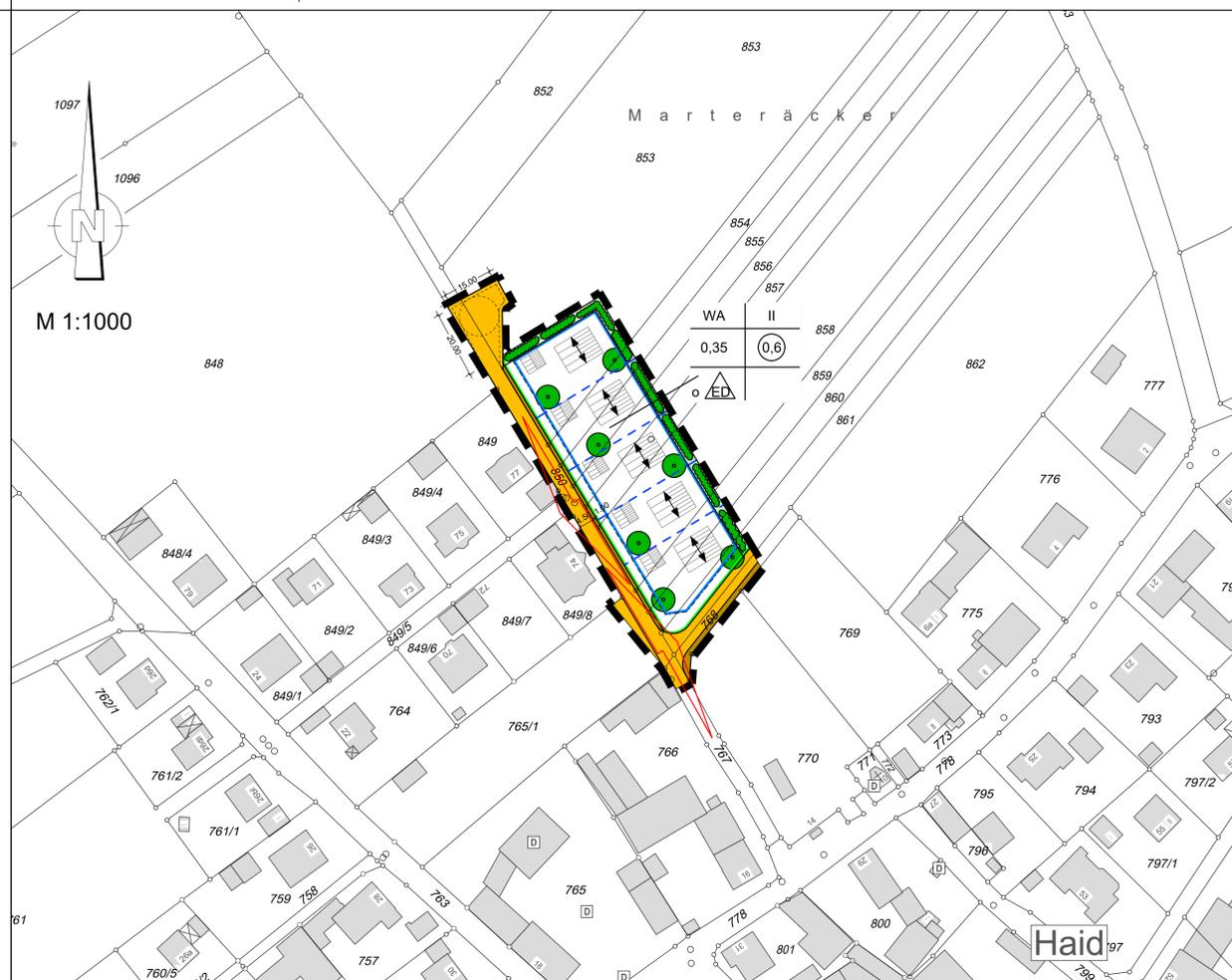
Gemeinde Hallerndorf, den

Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister

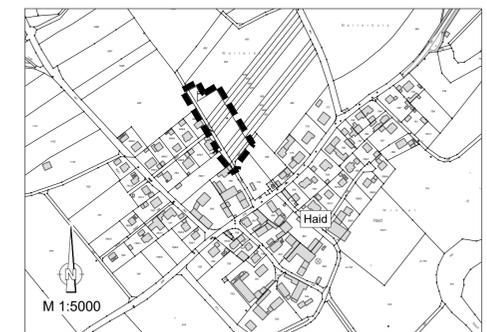
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Hallerndorf, den

Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "MARTERÄCKER" IN HAID GEMEINDE HALLERNDORF LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 13.11.2018