

WA	0,40	III	TH 3.70 m	38° - 48°
	0,8	III		

Hallerndorf



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Geschosflächenzahl / GFZ

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Grundflächenzahl / GRZ

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen dem Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

2.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

3. 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 Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten.

3.3 Gestaltung

Die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude hat in Anlehnung an die fränkische Bauweise zu erfolgen (Satteldach). Dachgauben dürfen max. 1/2 der Firstlänge betragen. Satteldach mit Angabe der Hauptfirstrichtung. Dachneigung 43+/-5 Grad. Krüppelwalm ist zulässig. Zulässige Höhe des Kniestockes max. 0,50m.

Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o. ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfäche, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind.

3.3

Fortsetzung

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,50 m über geplanter Straßennachse (Bergseite im Hanggelände), bzw. über bestehendem Gelände festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein nach Nivelement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Empfohlene Garagenstellung mit Stauraum = 5,00m. Dachneigung, Dachform und Material müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Stellplätze, Stauräume und Grundstückzufahrten sind so zu befestigen, daß anfallendes Regenwasser versickern kann.

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält mittig je einen Hausanschluß für Schmutz- und Regenwasser. Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Kellergeschoße) 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 auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers.

Werden beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden, ebenso die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO):

Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m, Sockel dabei nicht höher als 0,20 m.

Material:

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

4. 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 Sichtweiten nach EAE 85/95 Tabelle 14

Die Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante von Aufwuchs usw. freizuhalten

WA

0,5

0,40

III

TH 3,70 m

o

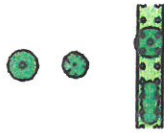
EA

EA



5. Grünordnung

- 5.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1.1 Auf jedes Grundstück ist mindestens
1 heimischer Hochstamm – Obstbaum zu pflanzen
- 5.1.2 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB.
- 5.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen
und Sträuchern. Es sind ausschließlich heimische Laub-
gehölze sowie Obstbäume zulässig.



6. Flächen für Versorgungseinrichtungen

(§§ 9, 12, 13 BauGB)

Sind für die Errichtung von Verteilerschränken, sowie für die Verlegung von Erdkabeln keine geeigneten Gehwege oder öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, können diese auf Privatgrund errichtet werden.

Geplante unterirdische Versorgungsleitung

Im Abstand von 1m von Bepflanzung (Bäumen) freizuhalten.



7. 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 Grundstück sind min. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.
- 7.3 **Kreiselstraße FO 18 und Gartenkeller:**
Aufgrund des Immissionsschutzes wird für die beiden Wohnhäuser, die an die FO 19 und die drei Wohnhäuser die an den Gartenkeller angrenzen folgendes festgelegt:
Schlafräume sind an der der Straße abgewandten Gebäude-
seite anzuordnen bzw. muß zumindest eine Be- und Entlüftung von dieser Seite möglich sein.
Die Fenster dieser fünf Wohnhäuser müssen an den angrenzenden Gebäudeseiten mit Schallschutzglas ausgeführt werden.
an FO 19 : Schallschutzklasse 2
an Gartenkeller : Schallschutzklasse 3
Forderungen jeder Art von Grundstücksbesitzern gegenüber den Emissionsverursachern (Gartenkeller, FO19) werden ausgeschlossen. Dementsprechende Eintragungen sind in die Notariatsurkunden aufzunehmen.
- 7.4 Vorhandene Geländeaböschungen mit dem darauf befindlichen Bewuchs müssen erhalten bleiben.
Grundstücksbesitzer im Bereich des Bebauungsplanes haben sich gegen evtl. auftretendes Oberflächenwasser aus dem Hangbereich selbst zu schützen und entsprechende Maßnahmen zu treffen.
Ansprüche diesbezüglich gegen die Gemeinde oder die Eigentümer der Hanggrundstücke werden ausgeschlossen.

Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.1 Bestehende Flurstücksnummern
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Bestehende bauliche Anlagen
- 3.1 Wohngebäude
- 3.2 Neben- und Gewerbegebäude
4. Höhenlinien – z.B. 286,00 m ü. NN
5. Bestehende Böschung
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7. Nutzungsschablone



386



286



Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Zahl d. Voll- geschosse	Art der Bauweise
Trennlinie als Höhenmaß	
Dachbedingung	

Die Gemeinde Hallerndorf hat gem. § 2 (1) BauGB am **13.05.1997**

die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom **13.10.1997** bis **13.11.1997**.

Hallerndorf, den **09.10.1997**

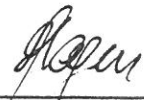



Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am **16.03.1998** den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom **06.04.1998** bis **06.05.1998** öffentlich ausgelegt.

Hallerndorf, den **20.05.1998**




Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am **25.05.1998** gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung als Satzung beschlossen.

Hallerndorf, den **03.06.1998**




Bürgermeister

Der Bebauungsplan "**Am Gartenkeller**" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

- Dienststelle Ebermannstadt -
Oberes Tor 1

91320 Ebermannstadt

Forchheim, den 09.06.98




Thiel
Regierungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Hallerndorf rechtsverbindlich geworden.
(Amtsblatt Nr. 14 vom 18. Juni 1998)

Hallerndorf, den 18. Juni 1998


Bürgermeister

Hinweis

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.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Vorhaben: Bebauungsplan "Am Gartenkeller" Hallerndorf Vorhabensträger: Gemeinde Hallerndorf Gemeinde: Hallerndorf Landkreis: Forchheim		Beilage: 1		
		Projekt: 9725HAL		
		Plan: ebp000gb.sda		
		Rahmen: R1000		
			Datum	Name
Blatinhalt: Bebauungsplan		entw.	17.09.97	Schwarz m.
		gez.	17.09.97	Bauer
		gepr.		
Entwurfsverfasser: J.B. PIEGER INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO 91301 Forchheim Klosterstraße 4 Tel. 09191/7050-0 FAX 09191/705040		Maßstab: 1 : 1000		
		Forchheim, 25.05.1998		
07381 Pöbneck Weisserstraße 6 Tel. 03647/412904 FAX 03647/412904				