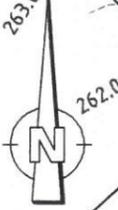
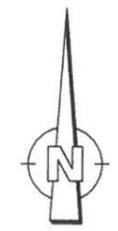




- 5. Verger
- 6. Die „Bo“
Ge
- 7. Au:
Ge
- 8. De Ha
Ge

WA	II
0,35	0,6
ED	

WA	II
0,35	0,6
ED	



BEBAUUNGSPLAN „BOINT“ mit integriertem Grünordnungsplan in HALLERN

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 18.08.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Boint“ mit integriertem Grünordnungsplan in Hallerndorf, 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)

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 der BauNVO)

- 2.1 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 $\textcircled{0,6}$ Geschossflächenzahl als Höchstmaß:
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

- 2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.4 Nutzungsschablone für das WA:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser 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. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

2.6 Maximale Gebäudehöhe

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 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

- 3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

- 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten

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.

DORF, GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKR

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Öffentliche Grünfläche

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

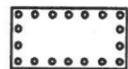
- 7.1  Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag

7.2 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Gehölzen ist vorzugsweise auf Basis der festgesetzten Artenlisten (siehe Anhang 1) durchzuführen.

Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hausbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (siehe Anhang 1) anzupflanzen.

Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

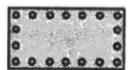


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Sträucher:

Entlang der Grundstücksgrenzen der südlichen Grundstücke ist ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern (siehe Anhang 1) 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.

7.3 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

7.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

7.5 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes



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

Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Flurstück Nr. 1089 und Teilfläche Flurstück Nr. 1088: ca. 12.657 m²

Die als Feuchtwiese mit Bestand von Orchideen, als artenreiches, extensives Grünland bzw. als artenarmes, intensives Grünland genutzten Flächen werden durch Extensivierung weiter aufgewertet.

