Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO) — 0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO) — (0,7)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — II

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
(§18 Abs. 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)
Traufhöhe Satteldach : Pultdach — THmax 3,7 m : 4,55
Dachneigung Satteldach : Pultdach — DN 43°+/-5° : 15°+/-5°

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) — O

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Bestand

Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten

Gehölzbestand ist zu erhalten

6.2 Planung

Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen

Pflanzung von Gelölz- und Heckenpflanzungen

Baumarten		Sträucher	
Acer campestre	Feldahor	Cornus sanguinea	Blut Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinos	Rot Erle	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hain Buche	Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix cinerea	Grau-Weide
		Salix viminalis	Korb-Weide
		Viburnun opulus	Gemeiner Schneeball

Es sollte ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden. Der Nachweis ist von der ausführenden Firma zu erbringen.

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

7. Sonstige Planzeichen

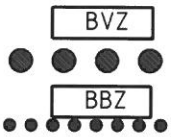
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

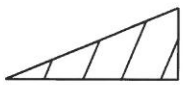
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone (BVZ)

Baubeschränkungszone (BBZ)



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.



Hinweise

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.

Schutzgebietsdaten/Ökoflächen aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Stand der Digitalen Flurkarte Sep. 2009

Stand der Geländeaufnahme Okt. 2009

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. (0951) 4095 0, Fax-30 anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung. Auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird verwiesen.

Werden bei Erschließungsstraßen- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren Tel. (09191) 860.

Für die Einleitung von Schmutzwasser sind die Einleitungsbedingungen der Indirekteinleiterverordnung und des Abwasserverbandes Eggolsheim-Hallerndorf zu beachten. Soweit erforderlich, müssen Abwasserintensive Betriebe innerbetriebliche Maßnahmen vorsehen.

Bedingt durch die angrenzenden Gewerbegebiete können die zulässigen Immissionswerte in den Nachtstunden geringfügig überschritten werden.

Legende

1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
1.2 Bestehende Flurstücksnummern — 2718

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Höhenlinien — 299

4. Nutzungslinie

5. Baudenkmal (Nr. siehe Erläuterungsbericht) — D 56

6.1 Grünland

6.2 Acker

6.3 Gebüsch

6.4 Wasserfläche

Textliche Festsetzungen

A) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

1. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten, der Mindestabstand beträgt 3,00 m.

2. Die Vorgärten sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Abfallbehälter gärtnerisch zu gestalten.

3. Im Baugebiet sind Satteldächer und Pultdächer zulässig; Pultdächer sollten extensiv begrünt werden.
   Die Dachneigung der Satteldächer müssen eine Dachneigung von 43° +/- 5° aufweisen. Krüppelwalm ist zulässig; die Höhe des Krüppelwalms darf maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks betragen und eine maximale Dachneigung von 38° aufweisen. Bei einem ausgebauten Dachgeschoß sind Dachgauben bis zu einer Gesamtlänge von der halben Firstlänge zulässig. Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen 50 cm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Terrassen- und Eingangsüberdachungen.
   Die Dachneigung der Pultdächer wird mit 15° +/- 5° festgelegt; Dachgauben im Pultdach sind unzulässig.
   Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Farbtöne zu verwenden.
   Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber etc.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und Material mit den übrigen Dachflächen und -aufbauten harmonisch abgestimmt sind.

4. Es sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 vorzusehen, da in den Nachtstunden die zul. Lärmimmissionen geringfügig überschritten werden.

5. Einfriedungen
   (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in Verbindung mit Art. 57 Abs. 2 Nr. 5 BayBO)
   Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,00 m, Sockel dabei nicht höher als 30 cm.
   Bestehende Einfriedungen werden akzeptiert.
   An Straßen: Senkrecht angeordnete Zäune oder Hecken.
   Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Mauern oder Maschendrahtzäune bis 1,20 m höhe zulässig.
   Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig.
   Garagenstellplätze und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
   Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

6. Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält einen Mischwasserhausanschluß.
   Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diesen anzuschließen. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern.
   Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden. Fremdwasser (Quell-, Drainage- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

7. 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 Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Betonrückenstützen etc. sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

8. Garagen sind grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

   - die Garagenbreite nicht mehr als 6,50 m beträgt,
   - und die Garage als Grenzbau errichtet wird
   - oder die Garage mit dem Wohngebäude baulich verbunden wird.

   Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00 m betragen. Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume, Grundstückszufahrten und Wege sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.

8. Garagen sind grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

   - die Garagenbreite nicht mehr als 6,50 m beträgt,
   - und die Garage als Grenzbau errichtet wird
   - oder die Garage mit dem Wohngebäude baulich verbunden wird.

   Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00 m betragen. Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume, Grundstückszufahrten und Wege sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.
   Für die Grundstücke, die von der Kreisstraße FO 24 erschlossen werden gilt:
   - die Zufahrt ist auf eine Länge von 6 m, gemessen vom Fahrbahnrand, und auf eine Breite von 3 m mit einem staubfreien Belag straßenmäßig zu befestigen. Die Ausrundungsradien dürfen 4 m nicht unterschreiten.
   - die Höhenlage der Zufahrt ist der Höhe der Kreisstraße anzupassen, das maximale Gefälle beträgt 3%
   - Oberflächenwasser darf nicht auf die Kreisstraße FO 24 geleitet werden
   - Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin zu öffnen sein
   - die Höhe der Einfriedung, geschlossene Anpflanzungen, Stapel oder sonstige Gegenstände dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn der FO 24 sein

9. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 123 BauGB)
   Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Wohngebietes dienen, ist zu gestatten.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 50 cm von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

11. Aus Artenschutzgründen sind zur Ausleuchtung des Wohngebietes auf öffentlichen Flächen Natrium-Niederdruckdampflampen zu verwenden. Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen sind unzulässig.

B) Grünordnerische Hinweise und Festsetzungen

1. Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation:
   Siehe Grünordnungsplan

2. Maßnahmen zum Artenschutz
   Siehe Grünordnungsplan

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
   Siehe Grünordnungsplan

Angaben der Gesetzlichen Grundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geänd. durch EAG Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

BayBO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

b)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2009 hat in der Zeit
vom 12.10.2009 bis 06.11.2009 stattgefunden.

c)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2009 hat in der Zeit
vom 12.10.2009 bis 06.11.2009 stattgefunden.

d)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung
vom 24.11.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit
vom 21.01.2010 bis 21.02.2010 beteiligt.

e)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung
vom 24.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 21.01.2010 bis 21.02.2010 öffentlich ausgelegt.

f)
Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats
vom 10.03.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung
vom 10.03.2010 als Satzung beschlossen

Hallerndorf, den 10.03.2010,

.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

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

Hallerndorf, den .....,

.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister