

BEBAUUNGSPLAN „HASENGARTEN“ IN SCHNAID
mit integriertem Grünordnungsplan
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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes 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 „Hasengarten“ mit integriertem Grünordnungsplan, 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 Bauutzungsverordnung (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 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

z.B. 2 WE Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 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.

2.7 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 mit Gehwegvorschlag

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Trafostation

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

6.1 Abwasserleitung geplant

6.2 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.

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

Öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche (Regenrühthalbecken)

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 Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag

9.2 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.

9.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.4 Befestigungen
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasser-schädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdrurchlässig herzustellen.

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

9.6 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.

9.7 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. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

10.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

10.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zur Abführung von Oberflächen- und Schmutzwasser zugunsten der westlichen Grundstückseigentümer im Planungsgebiet

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 Dachdeckung**
Zur Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig. Zu Flachdächern gibt es keine Vorgaben zur Dachdeckung
- 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 Bauutzungsverordnung 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. 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 30 cm zulässig.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

C. Hinweise

- 853 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Neuparzellierung
- Vorschlag zur Gebäudeanordnung
- Maßangaben in Meter
- Höhenlinien
- Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.
- Aufgedundene 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.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
- 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

- Biotop (Biotop-Nr. 6231-0197)
- Baudenkmal
- Bodendenkmal

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 Hartiegel
Corylus avellana	Hasselnuß
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	
Subärsische	
Walnuß	
Zwetschge	

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:		
+ Hedera helix	Efeu	
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wildre Wein	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein	

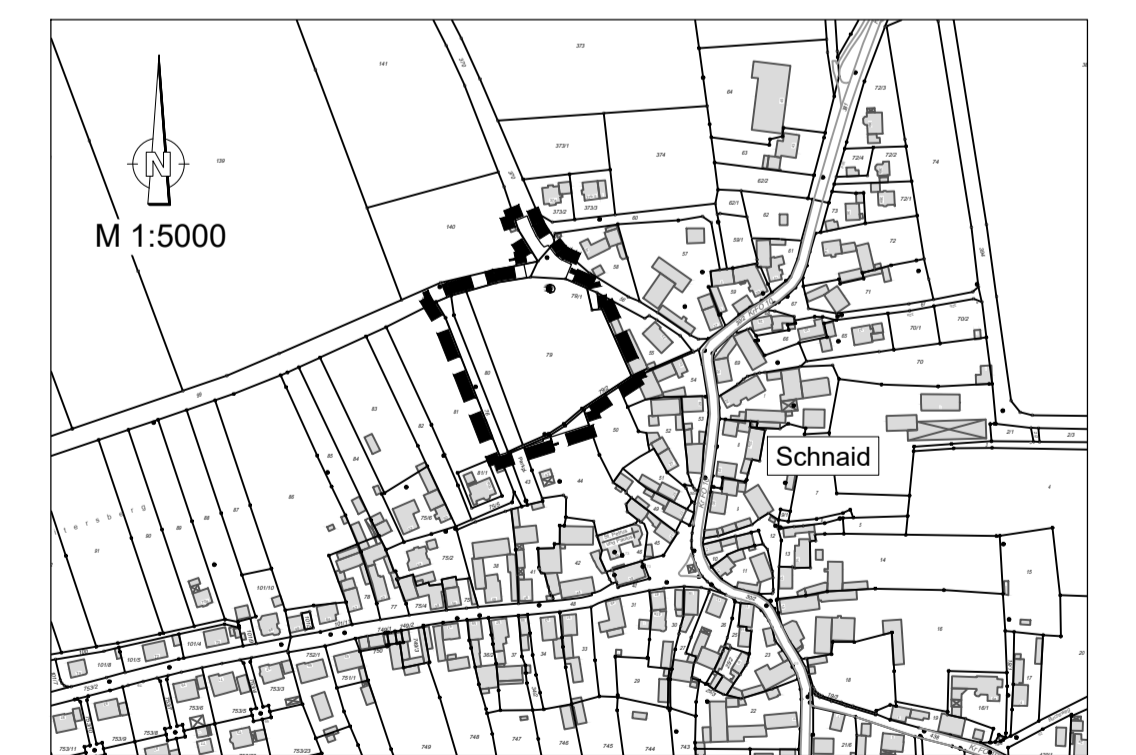
Rankhilfe erforderlich:		
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	
+ Clematis	Waldrebe	
+ Humulus lupulus	Hopfen	
Lonicera, in Arten	Gelbblät	
Polygonum aubertii	Knöterich	
Rosa, in Sorten	Kletterrosen	
+ Wisteria sinensis	Blauregen	

E. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat von Hallerndorf hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hasengarten" mit integriertem Grünordnungsplan in Schnaid beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2018 den Bebauungsplan "Hasengarten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hallerndorf, den
Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister

Gemeinde Hallerndorf, den
Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister



FASSUNG VOM 13.11.2018