

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Traufhöhe Satteldach : Pultdach

Dachneigung Satteldach : Pultdach

H_{max} 3,7 m : 4,55
N 43°+/-5° : 15°+/-5°

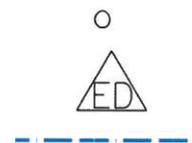
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

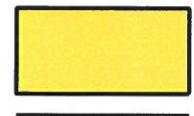
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



4. Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie



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

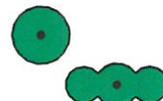
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Bestand

Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten

Gehölzbestand ist zu erhalten



6.2 Planung

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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Die Vorgaben des Grünordnungsplan Ziffer 2.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten.
Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen

Pflanzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen
Artenliste laut Begründung



7. Sonstige Planzeichen

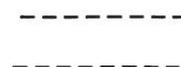
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)



Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe	
Dachneigung	

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



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 2009

Stand der Geländeaufnahme 2010

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.

Die Lärmschutzeinrichtungen sind nach den Lärmschutztechnischen Berechnungen auszuführen.

Abs. A Nr. 15 der textlichen Festsetzungen soll auch auf Privatgrund beachtet werden.

Textliche Festsetzungen

A) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

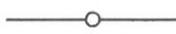
1. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten
2. Die Vorgartenbereiche dürfen bis zur Hausmitte nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Abfallbehälter gärtnerisch zu gestalten. Die Gärten zur freien Landschaft hin dürfen ebenfalls nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden.
3. Im Baugebiet sind Satteldach, auch mit Krüppelwalm, und Pultdach zulässig. Dachgauben dürfen maximal 1/2 der Firstlänge betragen. Dachgauben im Pultdach sind unzulässig. Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen 50 cm nicht überschreiten. 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. Die Oberkante Kellerdecke darf max. 50 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden natürlichen Geländes an der Außenkante des geplanten Gebäudes liegen. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt mit Straßenniveau beizufügen.
5. Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)
Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 0,80 m, Sockel dabei nicht höher als 30 cm.
Grundstücke, die an den Erlenbach angrenzen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind in diesem Bereich nicht zulässig.
An Straßen: Senkrecht angeordnete Zäune oder Hecken.
Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig.
Garagenstellplätze und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
6. Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß für Schmutz- und Regenwasser.
Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese 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. Dachwasser soll nach Möglichkeit direkt auf dem Grundstück versickert 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, Einfassungen, Betonrückenstützen etc. sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
8. 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.
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. Erschließung
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Es dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze nicht errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
12. Keller sind in Stahlbeton, wasserundurchlässig nach DIN 1045 auszuführen.
13. Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.
14. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.
15. Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen zu verwenden. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen, wie z. B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

B) Grünordnerische Hinweise und Festsetzungen

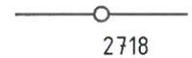
1. Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation: Siehe Grünordnungsplan. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) gilt das Verbot der Ablagerung von Gartenabfällen, Verbot von Abgrabungen und Auffüllungen sowie von Ablagerungen und Zwischenlagerungen aller Art, Verbot der Errichtung baulicher Anlagen aller Art, wie z. B. Geräteschuppen, Gartenhäuschen usw.
2. Maßnahmen zum Artenschutz
Grundstücke, die an den Erlenbach angrenzen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind nicht zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Siehe Grünordnungsplan
4. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind bis Mitte 2011 nach den Maßgaben der UNB im Landratsamt FO durchzuführen.

Legende

- | | | |
|-----|-----------------------------------|---|
| 1.1 | Bestehende Grundstücksgrenzen |  |
| 1.2 | Bestehende Flurstücksnummern | 2718 |
| 2. | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3. | Höhenlinien |  |
| 4. | Nutzungslinie |  |

Legende

- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2 Bestehende Flurstücksnummern



- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



- 3. Höhenlinien



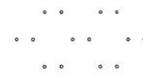
- 4. Nutzungslinie



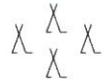
- 5. Biotopfläche mit Nummerierung



- 6.1 Grünland



- 6.2 Acker



- 6.3 Gebüsch



- 6.4 Wasserfläche



Angaben der Gesetzlichen Grundlagen

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990
PlanzV 90 vom 18. Dez. 1990
BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Aug. 1997

VERFAHRENSVERMERKE

a)
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2010 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 13.07.2010 hat in der Zeit vom 27.07.2010 bis 30.08.2010 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 13.07.2010 hat in der Zeit vom 27.07.2010 bis 30.08.2010 stattgefunden.

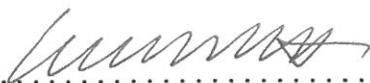
d)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.11.2010 bis 15.12.2010 beteiligt.

e)
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2010 bis 15.12.2010 öffentlich ausgelegt.

f)
Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2011 als Satzung beschlossen

Hallerndorf, den 21.01.2011,




.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

g)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallerndorf, den 14.02.2011,




.....
Heribert Weber, 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Stand 19.01.2011

Vorhabens-träger:	Gemeinde Hallerndorf Von-Seckendorf-Straße 10 91352 Hallerndorf			
Vorhaben:	Bebauungspl. mit integriertem Grünordnungsplan "Am Erlenbach" Ortsteil Trailsdorf	Beilage:	1	
Gemeinde:	Hallerndorf	Projekt:	1010HAL	
Landkreis:	Forchheim	Plan:	AB1001GB.SDA	
Blattinhalt:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	Bez.:	AB1001GB.PDF	
Entwurfsverfasser:	ZÖBELEIN PIEGER Ingenieur- und Vermessungsges. mbH Bürgerhofstraße 12a, 91301 Forchheim Tel. (09191)7050-0, Fax. (09191)7050-20		Datum	Name
		entw.	Pieger K.	19.01.2011
		gez.	Pieger K.	19.01.2011
		gepr.		
		Maßstab:	1:1000	
			Forchheim, 19.01.2011	