

# BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ", GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 296), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 30.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Am Sportplatz" in Trailsdorf, 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 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	2.4 Nutzungsschablone:	
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
WA	II	0,35	0,6
			2WE
			4WE

2.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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: Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen oder Gehweg  
4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
4.3 Fußweg  
4.4 Straßenbegrenzungslinie

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

- 5.1 unterirdische Versorgungsleitungen  
best. Wasserleitung bestehende Wasserleitung (genaue Lage unbekannt)  
A best. bestehender Abwasserkanal  
5.2 gepl. Abwasserentsorgung im Trennsystem  
Regenwasserkanal Regenwasserkanal  
Schnitzwasserkanal Schnitzwasserkanal

5.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

Öffentliche Grünflächen

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

Entwässerungsmulde

#### 8. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

#### 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 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung  
9.2 Bepflanzungen  
Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall Abgang zu ersetzen.  
Die unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Grünflächen in diesem Sinne ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiese, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Schotterungen, Kunstrasen, geschotete Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzung.

9.3 Befestigungen  
Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

9.5 Beleuchtung  
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Blaulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

9.6 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. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TF 1 Für die von Überschreitungen aufgrund des Verkehrslärms betroffenen Fassaden ist der Nachweis eines ausreichenden passiven Schallschutzes zu erbringen, insbesondere ist für in diese Richtung orientierte Schlafräume für ausreichende Frischluftzufuhr auch bei geschlossenen Fenstern Sorge zu tragen.

TF 2 Anlage einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,30 Meter über bestehendem Gelände aufgrund des Lärm durch den Sportbetrieb.

10.2 Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbelastungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

11. Wasserhaushalt  
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung oder/und zur sanitären Brauchwassernutzung) wird verbindlich festgesetzt. Die Größe der Auffangbehälter soll pro 50 m² Dachfläche des Hauptgebäudes 1,5 m³ nicht unterschreiten.

#### 12. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

12.2 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

12.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen, Einfriedungen, Stapel und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

12.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
zur Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der gemeindlichen Kanäle und Leitungen.

#### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

##### 1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfrischrichtung

Die eingetragene Hauptfrischrichtung ist zwingend einzuhalten.

##### 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachformen  
Es sind keine Dachformen festgelegt.

2.2 Dacheindeckung  
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig.  
Zu Flachdächern gibt es keine Vorgaben zur Dacheindeckung.

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 ein Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind zwei 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, Eindeckung und Fassadengestaltung 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 Baunutzungsverordnung 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 Holzlatenzäune (Staketenzäune), Metallzäune, grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt einschließlich eines Sockels/Leistensteins oder auch freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m einschließlich einer eventuellen Aufschüttung nach 4.2 an den Grundstücksgrenzen zulässig. 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 50 cm zulässig.

#### C. Hinweise

1. 853 Flurstücksnummer  
2. bestehende Grundstücksgrenze  
3. Vorschlag zur Neuparzellierung  
4. Vorschlag zur Gebäudeanordnung  
5. Maßangaben in Meter  
6. Höhenlinien  
7. bestehendes Gebäude

8. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.  
Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen wird dieses eigenständige Erlaubnisverfahren durch die Gemeinde veranlasst.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

9. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

10. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

11. 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.

12. Von der nördlichst gelegenen Biotopanlage sind im Baugebiet keine unzulässigen Geruchsmissionen zu erwarten. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei ungünstiger Wetterlage mit Geruchsbelastungen zu rechnen ist und diese als subjektiv störend empfunden werden können.

13. Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

#### D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal (Nr. D-4-6232-0386)  
2. Biotop (Nr. 6232-0020)  
3. Bauverbotszone / Baubeschränkungszone  
4. Überschwemmungsgebiet  
5. Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)  
6. Best. Bayerwerk Elektrokabel

#### Gehölzliste

+ 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  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Prunus padus  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

#### Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Malus sylvestris  
Prunus spinosa  
Pyrus communis  
Rhamnus cathartica  
Rhamnus frangula  
Frangula alnus  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rubus caesius  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

#### Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel  
Birne  
Süßkirsche  
Walnuss  
Zwetschge

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

Selbstklimmender:  
+ Hedera helix  
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'  
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'  
Rankehilfe erforderlich:  
Aristolochia macrophylla  
+ Clematis  
Humulus lupulus  
Lonicera in Arten  
Polygonum aubertii  
Rosa, in Sorten  
+ Wisteria sinensis

Efeu  
Wilder Wein  
Wilder Wein  
Pfeifenwinde  
Waldrebe  
Hopfen  
Geißblatt  
Kletterich  
Kletterrosen  
Blaugreen

#### E. Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat von Hallerndorf hat in der Sitzung vom 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Sportplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 öffentlich ausgelegt.

4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.10.2021 verkürzt in der Zeit vom 02.11.2021 bis 16.11.2021 statt.

5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2021 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Öffentlichkeit verkürzt in der Zeit vom 02.11.2021 bis 16.11.2021 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.2021 den Bebauungsplan "Am Sportplatz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2021 als Satzung beschlossen.

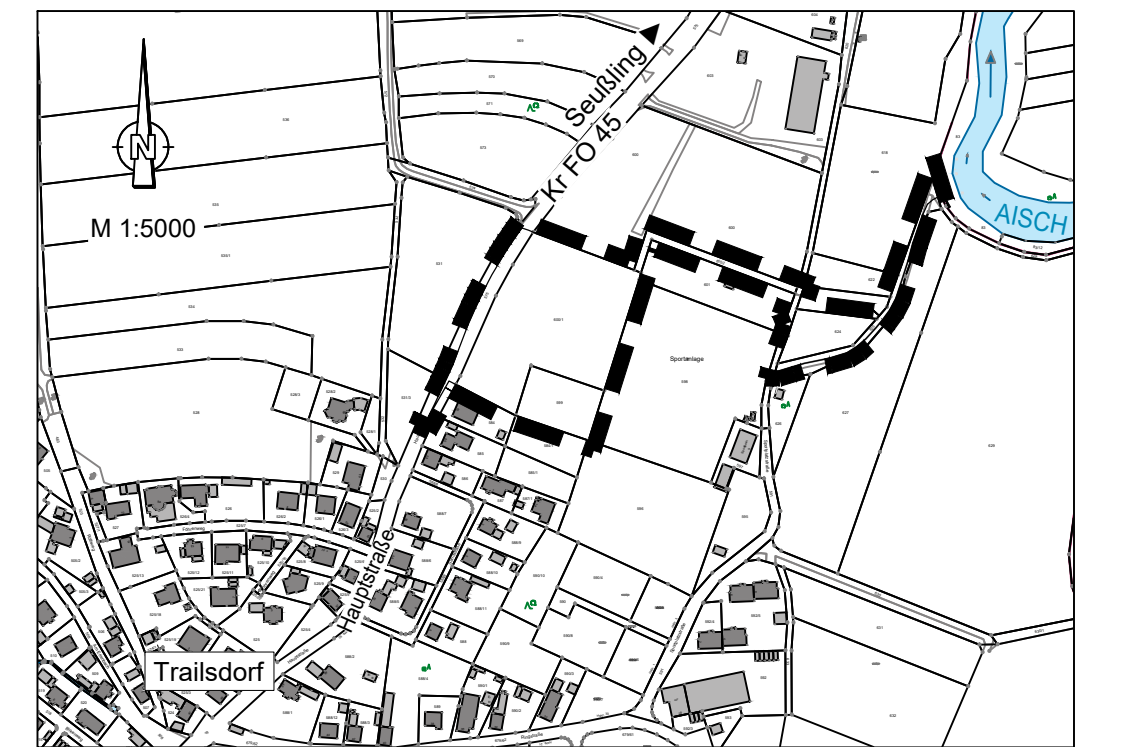
Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Gerhard Bauer  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Gerhard Bauer  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Gerhard Bauer  
Erster Bürgermeister

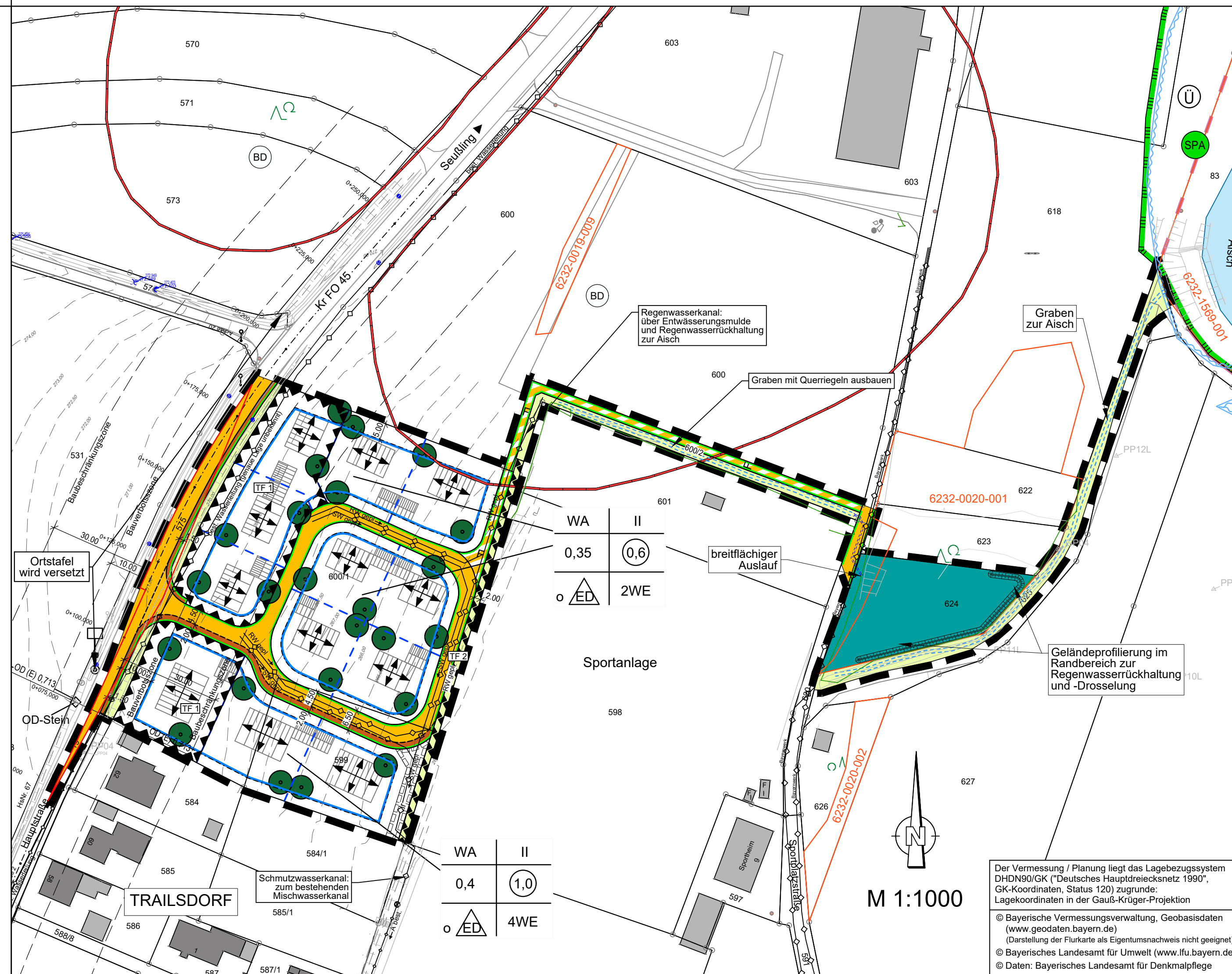
Gemeinde Hallerndorf, den .....  
Gerhard Bauer  
Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ" IN TRAILSDORF GEMEINDE HALLERNDORF LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 30.11.2021

WEYRAUTHER  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBURG MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0951 980045 FAX: 0951 9800444



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem DHDN50/GK ("Deutsches Hauptdreiecksnetz 1990", GK-Koordinaten, Status 120) zugrunde. Lagekoordinaten in der Gauß-Krüger-Projektion  
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten (www.geobasis.bayern.de)  
© Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de)  
© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege