

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

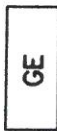
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl / GFZ
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)



Siehe Angabe in den Nutzungsschablonen

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

z.B. 0,40

Siehe Angabe in den Nutzungsschablonen

2.3 Zahl der Vollgeschosse

z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

z.B. TH 3,70 m

2.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.2.1 Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art 6 BayBO zu beachten.

3.3

Gestaltung

Die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude hat in Anlehnung an die fränkische Bauweise zu erfolgen (Satteldach). Dachgauben dürfen max. 1/2 der Firstlänge betragen.

Satteldach mit Angabe der Hauptfirstrichtung.

Dachneigung 43° + / - 5 Grad. Krüppelwalm ist zulässig.

Zulässige Höhe des Kniestockes max. 0,50 m.

Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o. ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,50 m über geplanter Straßennachse (Bergseite im Hanggelände), bzw. über bestehendem Gelände festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Empfohlene Garagenstellung mit Stauraum = 5,00 m.

Dachneigung, Dachform und Material müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind so zu befestigen, daß anfallendes Regenwasser versickern kann.

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält mittig je einen Hausanschluß für Schutz- und Regenwasser. Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Kellergeschosse) sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Straßen, Wege, Plätze, usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen, oder ähnlichen Anlagen, auf Privatgrund und zu beseitigen.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BaySt-WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers.

Werden beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden, ebenso die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO):

Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m, Sockel dabei nicht höher als 0,20 m.

Material:

An den Straßen senkrecht angeordnete Holzplanken oder Hecke. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig. Garagenstellflächen und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Verkehrsflächen

4.1.2 Sichtweiten nach EAE 85/95 Tabelle 14

Die Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante von Aufwuchs usw. freizuhalten.



5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1.1 Auf jedes Grundstück ist mindestens

1 heimischer Hochstamm – Obstbaum zu pflanzen

5.1.2 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB

Sträucher/Hecken



5.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind ausschließliche heimische Laubgehölze sowie Obstbäume zulässig.

6. Flächen für Versorgungseinrichtungen

(§§ 9, 12, 13 BauGB)

Sind für die Errichtung von Verteilerschränken, sowie für die Verlegung von Erdkabeln keine geeigneten Gehwege oder öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, können diese auf Privatgrund errichtet werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.

7.2 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.

7.3 Schenk- und Spelawiertschaft – Tagescafe "Zum Lädle" (FlächNr. 111):

Aufgrund des Immissionsschutzes wird für das gepl. Wohnhaus auf FlächNr. 111/3, das an die Gaststätte angrenzt, folgendes festgelegt: Schlafräume sind auf die der Gastwirtschaft abgewandten Seite anzuordnen bzw. muß zumindest eine Belüftung von dieser Seite möglich sein.

Die Fenster dieses Wohnhauses müssen an der angrenzenden Gebäudeseite mit Schallschutzglas der Schallschutzklasse 2 ausgeführt werden.

Forderungen jeder Art von Grundstückseigentümern gegenüber den Emissionsverursachern (Gaststätte "Zum Lädle") werden ausgeschlossen. Dem entsprechenden Eintragungen sind in die Notariatskunden aufzunehmen.

7.4 Vorhandene Geländeböschungen mit dem darauf befindlichen Bewuchs müssen erhalten bleiben.

Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

1.1 Bestehende Flurstückenummern

119

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Bestehende bauliche Anlagen

3.1 Wohngebäude



3.2 Neben- und Gewerbegebäude



4. Höhenlinien – z.B. 261,00 m u. NN

261

5. Bestehende Böschung



6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



8. Fläche für Gemeinbedarf

9. Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- flächen- nutzungs- art	Grund- flächen- nutzungs- art
Zust. d. Ver- kehrs- mittel	Art der Verkehrs- mittel
Flächen- nutzungs- art	Flächen- nutzungs- art
Bebauungs- art	

Die Gemeinde Hallerndorf hat gem. § 2 (1) BauGB am **13.05.1997**

die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom **13.10.1997** bis **13.11.1997**.

Hallerndorf, den **09.10.1997**




Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am **16.03.1998** den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom **06.04.1998** bis **06.05.1998** öffentlich ausgelegt.

Hallerndorf, den **20.05.1998**




Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am **25.05.1998** gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung als Satzung beschlossen.

Hallerndorf, den **03.06.1998**




Bürgermeister

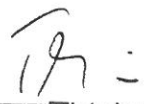
Der Bebauungsplan "**Schloßgarten I**" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

- Dienststelle Ebermannstadt -
Oberes Tor 1

91320 Ebermannstadt

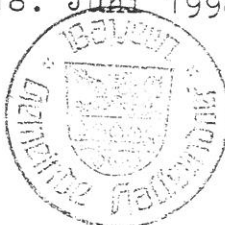
Forchheim, den 09.06.98




Thiel
Regierungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Hallerndorf rechtsverbindlich geworden.
(Amtsblatt Nr. 14 vom 18. Juni 1998)

Hallerndorf, den 18. Juni 1998




Bürgermeister

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.

Vorhaben: Bebauungsplan "Schlossgarten I" Hallerndorf		Beilage: 1		
Vorhabensträger: Gemeinde Hallerndorf		Projekt: 9726HAL		
Gemeinde: Hallerndorf		Plan: ebp000gb.sda		
Landkreis: Forchheim		Rahmen: R1000		
Blattinhalt: Bebauungsplan			Datum	Name
		entw.	17.09.97	Schwarz m.
		gez.	17.09.97	Bauer
		gepr.		
Entwurfsverfasser: J.B. PIEGER		Maßstab: 1 : 1000		
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO 91301 Forchheim Klosterstraße 4 Tel. 09191/7050-0 FAX 09191/705040		Forchheim, 25.05.1998		
07381 Pöbneck Weisserstraße 6 Tel. 03647/412904 FAX 03647/412904				