

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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)

$\frac{0,8}{0,8} / \frac{1,2}{1,2}$

2.2 Grundflächenzahl / GRZ

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

0,40 / 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH,

gemessen zwischen dem fertigen Erdgeschoß-
fußboden (FFB) und dem Schnittpunkt der Außenwand
mit der Dachhaut an der Traufseite.

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.

2.6 Nutzungsschablone

Art der Nutzung			
Grund- flächen- zahl	Geschos- flächen- zahl	Zahl d. Voll- geschosse	Traufhöhe Höchstmaß
Art der Bauweise			
Dachneigung			

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1 offene Bauweise

o

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. Dachneigung 43 + / - 5 Grad. Krüppelwalm
ist zulässig. Zulässige Höhe des Kniestockes max. 0,50m. Anlagen zur

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

Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,30m über dem höchsten Punkt des
anstehenden, natürlichen Geländes, an der Außenkante des geplanten
Gebäudes liegen. Dem Bauantrag ist ein nach Niveaumessung erstellter Gelände-
schnitt mit Straßenniveau beizufügen.

Garagen mit Stauraum = 5,00m. Dachneigung, Dachform und Material müssen
dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume und Grund-
stückszufahrten sind so zu befestigen, daß anfallendes Regenwasser
versickern kann.

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu
beachten. Jedes Grundstück erhält etwa mittig einen Hausanschluss für
Schmutz- und Regenwasser. Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung,
sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Keller-
geschosse) sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grund-
stücken 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 und
Stützmauern sowie die Betonrückenstützen von Randeinfassungen auf den
anliegenden Grundstücken sind zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz
des jeweiligen Eigentümers. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus
nicht.

Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a) BayBO):

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

Material: An den Straßen senkrecht angeordnete Holzlatten 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.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
4.1.1 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Verkehrsflächen

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

Reihenabstand 15m.

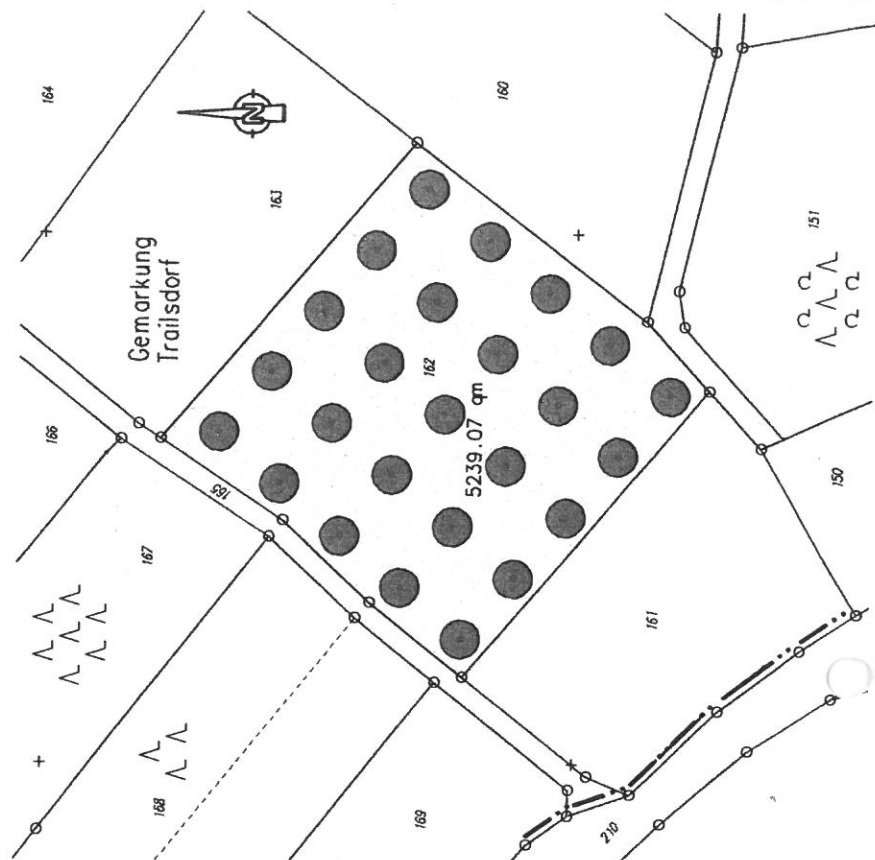
Schutz auf der unter den Obstbäumen befindlichen Wiesenfläche.

Das Mangut ist abzufahren, Mulchmähnd ist nicht zulässig.

Auf diesen Flächen sind Nebengebäude und Garagen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 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.

22



Die Gemeinde Hallerndorf hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.06.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.12.2004 bis 13.01.2005

Hallerndorf, den 14.01.2005




Weber, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am 21.02.2005 den Bebauungsplan Entwurf beschlossen. Der Bebauungsplan Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.03.2005 bis 03.04.2005 öffentlich ausgelegt.

Hallerndorf, den 06.04.2005




Weber, 1. Bürgermeister

31.05.

Die Gemeinde Hallerndorf hat am 14.04.2005 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung als Satzung beschlossen.

06.06.

Hallerndorf, den 19.04.2005




Weber, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Schloßgarten II" in Hallerndorf wurde durch das Landratsamt Forchheim gem. § 10 Abs. 2 genehmigt.

Landratsamt Forchheim
Dienststelle Ebermannstadt

Ebermannstadt, den 14.06.05




Göller
Oberverwaltungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Hallerndorf rechtsverbindlich geworden.

(Amtsblatt Nr. 13 vom 22.06.2005)

Hallerndorf, den 24.06.2005




Weber, 1. Bürgermeister