Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 ,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.07.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.
- die Planzeichenverordnung (Planz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011.
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, geändert durch Gesetz vom 24.04.2015,
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F. derjeweils gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013.

Textliche Festsetzungen

Geplante bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA, allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 aufgeführten Ausnahmen sind im Baugebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Den Höchtswert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt **II.**
Für die Grundstücke 70 - 71 u. 78 - 80 werden **III** Vollgeschosse zugelassen.

2.3 Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.
Für die Grundstücke 70 - 71 u. 78 - 80 werden sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.
Für die Grundstücke 70 - 71 u. 78 - 80 gelten keine Beschränkungen der Wohneinheiten. Werden hier jedoch pro Grundstück mit einer Grundstücksteilung Doppelhäuser gebaut, zählt die Bedingung 2 WE.

2.5 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2.6 Nebenanlagen

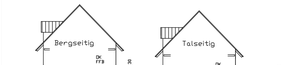
Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Garten- und Gerätehäuschen bis zu einer Größe von 20 qm, nicht zulässig.
Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

2.7 Max. zul. Höhen der Gebäude

2.7.1 Festlegung der Höhe der Gebäude

Die max. Höhe zwischen First u. Oberkante natürlichen Gelände wird auf 10,20 m festgelegt.
Dies gilt nicht für Satteldächer, bei der Anordnung der Geschosse E+D.
Zur Berechnung der max. Höhe siehe unter Hinweise Punkt 9.1.
Jedem Bauantrag ist ein Geländenivellement beizulegen.
Für die Grundstücke 70 - 71 u. 78 - 80 gilt eine Höhe von 11,00 m.

2.7.2 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden Erdgeschoss



Die Höhenlage der Erdgeschosse, bezogen auf OK Fertig Fußboden EG, wird auf maximal 0,3 m über Oberkante natürliches Gelände, bergseitig gemessen Mitte Gebäude, festgelegt.
Talseitig ist max. eine Höhe von 0,30 m, über Straßenoberkante erlaubt.
Liegt der Fall vor, dass die Höhenlage bergseitig tiefer liegt als die vorh. Straße talseitig, so gilt das Maß 0,30m über vorh. Straße (siehe Schnittdarstellung).

3. Lage der Bauköprer - bauliche Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll eine Einfassung des Bauraumes erreicht werden. Es wird außerdem versucht, durch die Stellung der baulichen Anlagen eine Raumbildung zu erreichen und eine monotone Aufreihung zu verhindern.

3.1 Lage der Bauköprer - bauliche Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand Baugrenze - Grundstücksgrenze 3,00, mit Ausnahme der gekennzeichneten bemaßten Baugrenze auf der West- u. Ostseite.

3.2 Böschungen und Abgrabungen

Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen mit einer Neigung größer als 1:1 sind unzulässig.

3.3 Dächer

3.3.1 Hauptgebäude

Dachform	:	Dächer aller Art außer Tonnendächer und Flachdächer.
Dachneigung	:	15 - 48 Grad
Firstrichtung	:	-
Dacheindeckung	:	Zur Dacheindeckung sind schwarzrote, rotgetönte bis rotbraune sowie anthrazitgetönte Ziegel zulässig. Eine Sonnenbedachung bzw. Gründächer werden ebenfals zugelassen. Bei Gründächern ist eine Mindeststachneigung von 7 Grad zugelassen.

3.3.2 Nebengebäude/ Garagen

Dachform	:	wie unter Pkt. 3.3.1 zusätzlich Flachdach (FD).
Dachneigung	:	0 - 48 Grad
Dacheindeckung	:	wie unter Pkt 3.3.1, zusätzlich wird ein begrüntes Dach zugelassen.

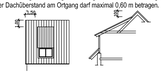
3.4 Dachaufbauten / Vorsprünge

3.4.1 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4.2 Dachgauben

Der Abstand beim Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First.
Vom Ortgang wird ein Abstand von 1,50 m, als zwingend vorgeschrieben.
Die max. Länge der Dachgaube beträgt die Hälfte der Firstlänge.
Der Dachüberstand am Ortgang darf maximal 0,60 m betragen.



3.4.3 Vorsprünge

Vorbauten,Turmgestaltungen und Standgiebel sind gestalterisch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.
Das Maß der Standgiebel wird auf 6,50 m beschränkt
(siehe Hinweise Pkt. 9.2)

3.5 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

4. Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Standort

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

4.3 Staurraum

Der Staurraum beträgt zwischen Grundstücksgrenze und Garage mind. 5,50 m.
Der Abstand von Carports und Stellplätze zur Grundstücksgrenze beträgt 1,00 m.

4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen

Zusammengebaute Grenzgaragen können unterschiedliche Dachformen und Dacheinigungen aufweisen.

5 Einfriedung

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m.
Sockel sind bis auf einer Höhe von 25 cm im Zusammenhang mit einem Erdwall als Sicherungskante mit Ausnahme zur freien Landschaft, erlaubt.
Sonstige Abgrenzungen müssen ebenerdig verlegt werden.
Entwälle sind bis zum einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht sind zur Straßenseite nur hinter einer Bepflanzung zulässig.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht mit einer maximaler Höhe von 1,25 m zulässig.
Mauern, Stacheldraht, Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

Absatz 1 :
Für Grundstücke, die Direkt an die Erschließungsstraße angrenzen, ist eine Zurücksetzung der Einfriedung hinter der Grundstücksgrenze von 0,50 m zwingend vorgeschrieben.
Der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedung ist mit wasserdurchlässigen Materialien oder Pflaster, mit großer Rasenfuge, zu gestalten.

Absatz 2.
Grundstücke, die an Geh- oder Mehrzweckstreifen liegen, können an die Grundstücksgrenze ihre Einfriedung setzen. Ansonsten gilt Absatz 1.

Absatz 3.
Einfriedungen von A / E - Flächen sind unzulässig

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1 Oberflächenbefestigung von Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege

Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.

6.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" ist rechtsverbindlich.

6.2.1 Flächen- und Einzelpflanzgebote

Zulässig : Standortgerechte heimische Gehölze.

7. Immissionsschutz

Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung
vom 30.10.2012 TÜV Rheinland als Anhang Z Teil F zum Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Für den Bebauungsplan Nr.11 wird das Gutachten als Fortsetzung zur Beurteilung der Schallschutzgegel,

- Tags	6:00 Uhr - 22:00 Uhr	55 dB(A)
- Nachts	22.00 Uhr - 6:00 Uhr	40 dB(A)

herangezogen.

7.1 Passiver Schallschutz:

7.1.1 Rechtsverbindlich für den Schallschutz gelten die Anlagenpläne 5.0 - 5.2 des Schallschutzgutachten, Anhang Teil F.

7.1.3 Bei Anordnung von Fenstern u. Außentüren in Schlafräumen mit erhöhter Schalldämmung,ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, oder die Belüftung erfolgtdurch sogenannte durchgestreckte Wohnungen aus der leisen Gebäudeseite.

8. Ausgleichsmaßnahmen

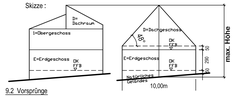
FL - Nr. 298 Ausgleichsfläche der Gmde Hagenbüchach, Gemarkung Hagenbüchach (siehe Planzeichnung), sowie innerhalb des Geltungsbereiches.

9. Hinweise

9.1 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer, außer Satteldächer, wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt.
Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,20 m.
Die Höhe die Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m.
Die max. Dachneigung beträgt 48 Grad.
Im Vergleichsobjekt wird die Höhe von 50 cm auf OK FFB. Decke über EG dazugerechnet.
Die max.Höhe der noch zugelassenen Dachformen darf dieses Vergleichsobjekt mit Satteldach nicht überstiegen.
Für die Grundstücke 71 - 72 u. 78 - 80 gilt eine Höhe von 11,00.

Skizze :



9.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Vorbauten



9.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bei archäologischen Funden ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu beachten. Nach Art. 7 Abs. 1 DSchG ist bei Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis am bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg zu beantragen.
Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg Tel. 0911- 235850

9.4 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen.
Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

9.5 Abstand Baumpflanzungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

9.6 Deutsche Bahn - AG

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur bestehenden Bahnlinie sind Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und gewöhnlichen Bahnbetriebsabläufen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.Gegen die aus demEisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

10. Empfehlungen

10.1 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behälter einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m3 pro 100 qm Dachfläche, mit Überlauf in das Entwässerungssystem der Gemeinde Hagenbüchach, empfohlen.
Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sowie nach den anerkannten Regeln der Technik ist die Anlage von einer Fachfirma zu installieren.
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und der Trinkwasseranlage (unterschiedliche Leitungen), sind gemäß § 17 TVO unterschiedlich zu kennzeichnen.
Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

10.2 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Bäumer: 3 x v m. B Stammdurchmesser 16 - 18 cm Stäucher 60/100 2 x v. 1 Stck/qm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde	Cornus mas	Kornelkirsche
Betula pendula	Weißbirke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Weißbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus silvatica	Rotbuche	Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe

10.3 Garagen, Carport und Stellplätze

Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

3.0 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)
- 0,30 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 0,70 — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- II ; III — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2 Wo — Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.0 Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- ED — Doppel- und Einzelhäudser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

5.1 Hauptgebäude
- Dächer aller Art außer Tonnendächer und Flachdächer.
- 15- 48 ° — Dachneigung
- 7 - 48 ° — Dachneigung zulässig bei Gründächer

5.1 Nebengebäude/ Garagen
- -- — Dächer aller Art zusätzlich Flachdach außer Tonnendächer
- 0 - 48 ° — Dachneigung

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Bebauung
- GR — Bei Gargen gilt die BayBO.

8.0 Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen Straßen
- Verkehrsflächen besonderere Zweckbestimmung Straßenbezeichnung
- Verkehrsausbaubereite Incl . Mehrzweckstreifen
- P — Parkfläche wasserdurchlässiger Belag
- FW — Fußwege wasserdurchlässiger Belag
- Übergangsstandort N- ERGIE

9.0 öffentliche Grünordnung, Arten wie Pkt. 10.2
- Hecke Neupflanzung öffentlicher Bereich
- Einzelbaum Neu
- öffentliche Grünfläche, A / E Flächen Grünland ohne Düngung mit 1- mahlige Mahd nach dem 31.07. Mahdgut entfernen, Ansaat mit Landschaftsrasen.

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

10.0 Freiflächen
- RRB — RRB Regenrückhaltebecken naturnahe Gestaltung mit Flachböschung n = 1 : 3 Entwicklung einer natürlichen Sukession (Feuchtfläche)
- offener Graben Bestand

11.0 Geländenelegung
- 334,00 — Höhenlinie Bestand

12.0 Grenzen, Gebäude
- Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung
- Grenze Bestand
- 60 — Grundstücksnummer
- FL.Nr.125 — Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- u. Nebengebäude
- bestehendes Nebengebäude, Garage
- GR — Empfohlener Standort der Nebenanlage, Garage
- geplantesHaus im bebaubaren Bereich
- Kreisstraße NEA 9
- Rand Erschließungsstraße
- Sichtdreieck
- Bestehender Baum außerhalb ds Geltungsbereiches

13.0 Nutzungsschablone

GNr. 1- 2	
A (WA)	B
C	D
E	F
G	~

- Geltungsbereichsnummer
- A Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen
- B Zahl der Vollgeschosse
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschossflächenzahl GFZ
- E Bauweise
- F Dachform
- G Dachneigung

Externe Ausgleichsfläche FL.- NR 298

Gesamt	=	19.252 qm
A / E - Fläche	= Bebauungsplan Nr. 9	5.430 qm
A / E - Fläche	= Bebauungsplan Nr.11	6.949 qm
verbleiben		6.873 qm

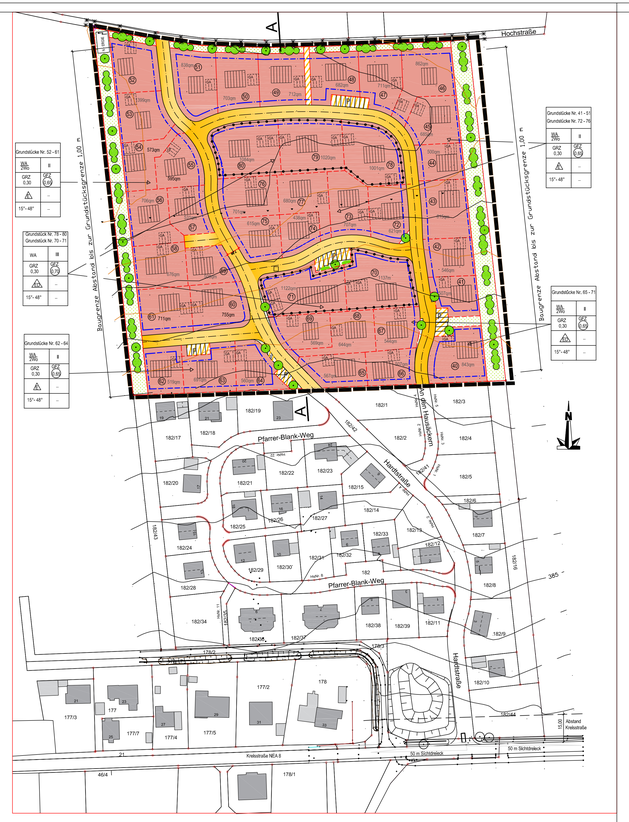
Anpflanzung von heimischen Obstbäumen,Hochstamm, autochton
Apfel Forms Renette
- " Gravensteiner
- " Teutinger Winterrambur
- " Ontarioapfel

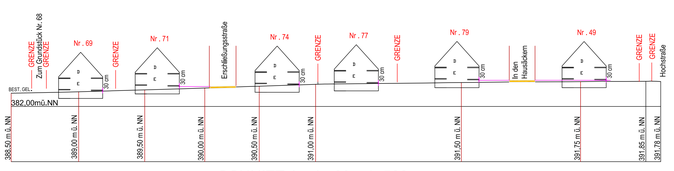
Birne Bayerische Weinbirne
- " Clapps Liebling
- " Gellerts Butterbirne

Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy

- Anpflanzung von Heckengehölzen 3 - reihig, autochton Pflanzabstand 1,5 m, Sträucher 90-100 Arten wie Pkt. 11.2 Sträucher
- Ansaat mit Landschaftsrasen, 1- malige Mahd Mähgut entfernen, ohne Düngunsmaßnahmen
- Umgrenzung A/E Fläche
- Waldbestand
- Ackerland







SCHNITT A - A M = 1: 500

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hagenbüchach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hausäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Die Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

3. Die Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinde Hagenbüchach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach, den .....
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Hagenbüchach, den .....
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

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

Hagenbüchach, den .....
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit intgriertem Grünordnungsplan Nr. 11 "Hausäcker II" Fl.- Nr 185- 186 Gemeinde Hagenbüchach Fassung 18.05.2016

M = 1: 1000

Gemeinde Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach,18.05.2016