TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird nachfolgend textlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der mit -WA- bezeichnete Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763).

1.2 Die Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen ist gemäß Beschluß des Gemeinderates Hagenbüchach vom 5.2.1993 genehmigt.
Hagenbüchach, den 08.02.1993
Wegerer, 1. Bürgermeister

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen sowie der Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Geschoßflächen nach § 21a Abs. 4 Zi. 3 der BauNVO für Garagen innerhalb der Baukörper bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3. Bauweise

3.1 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind jedoch ausschließlich überdachte Kfz-Stellplätze, sog. Carports.

3.2 Dächer

3.2.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform. Als Ausnahme wird die Dachform des Krüppelwalmdaches zugelassen. Die Walmhöhe darf dabei maximal 1/3 der Dachhöhe betragen.

Die Mindestdachneigung beträgt 45°, die maximale Dachneigung beträgt 52°. Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

3.2.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Materialien im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zu verwenden. Wellprofilplatten, Bleche o.ä. sind als Dacheindeckung nicht zugelassen. Doppelhäuser und verkettete Einzel- und Doppelhäuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

3.2.3 Dachaufbauten, Vordächer

Unter Berücksichtigung nachfolgender Auflagen sind Schleppgauben, Satteldachgauben sowie abgewalmte Gauben als Dachaufbauten zulässig.:

- Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/2 Firstlänge
- seitlicher Abstand zum Dachrand > 1,75 m
- Abstand zwischen Dachaufbauten > 1,0 m

Für die Eindeckung von Dachaufbauten und Vordächern sind Blecheindeckungen zulässig.

3.2.4 Dacheinschnitte

Öffnungen in Dachflächen, sog. negative Dachgauben, sind nicht zugelassen.

3.3 Kniestock, Dachüberstände

Die Ausbildung eines Kniestockes bis 50 cm Höhe gem. nachstehender Maßskizze ist zugelassen. Dachüberstände sind traf- und giebelseitig auf nachstehende Höchstmaße begrenzt:

Dachüberstand an der Traufe -in Dachebene gemessen- < 0,60 m
Dachüberstand an den Giebelwänden (Ortgang) < 0,40 m.

3.4 Fassadengestaltung

Die Wandflächen der Gebäudeaußenwände sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Schalungen aus Holz auszuführen. Andere Bekleidungen, z.B. keramische Platten o.ä. sind nicht zugelassen.

3.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahn) liegen. Maßgebende Höhe hierfür ist die Höhe der Fahrbahnoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt (Erschließungsfläche).

Ausnahmen hiervon sind gem. § 31 BauGB möglich, wenn die Topographie des Baugrundstückes, der Höhenverlauf der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Gradiente) sowie die angrenzenden Grundstücksentwässerung dies erfordern und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes ist im Einzelfall zwingend anläßlich Ausführungsplanung der ingenieurbauwerke und verkehrsanlagen des betr. Planungsgebietes zu entwickeln.

3.6 Garagen und Carports

Dachform und Dacheingung von Garagen und Carports sind auf das Hauptgebäude abzustimmen. Carportanlagen müssen sich in der architektonischen Gestaltung in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Die Mindestdachneigung für Garagen und Carports beträgt 20°, Flachdächer sind nicht zugelassen.

Grenzgaragen sind in der Baufluchr, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die maximale Traufhöhe darf von der Zufahrtsseite her gemessen 2,75 m nicht überschreiten.

Zufahrten zu Garagen (Stauraum) müssen mindestens 5,0 m tief sein, sofern im Bebauungsplan hiervon abweichend nichts anderes festgelegt ist. Bei Doppelgaragen ist das erforderliche Stauraummaß in Garagenmitte zu messen.

Die Zufahrten dürfen auf Garagenbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Der Stauraum darf desweiteren durch keinerlei Einrichtungen, z.B. Ketten, Pfosten, etc. abgegrenzt werden.

4. Einfriedungen und Umwehrungen

4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist auf 0,80 m begrenzt.

Einzäunungen sind um 0,80 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- zurückzuversetzen.

Maschendrahtzäune sind mit einer Laubholzhecke vorzupflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Höhe der Hecke darf 0,80 m nicht überschreiten.

Sockel für Einfriedungen sind nicht zugelassen.

4.2 Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen können mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Sockel sind nicht zugelassen.

4.3 Umwehrungen gemäß § 4 DV BayBO sind in ihrer Gestaltung auf das architektonische Gesamtbild des Hauptgebäudes abzustimmen.

4.4 Entsprechende Detailzeichnungen über die Gestaltung von Einfriedungen aus Holz sowie von Umwehrungen sind mit dem Jeweiligen Bauantrag vorzulegen.

5. Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Mülltonnenschränke sollen in die Baukörper der Haupt- oder Garagengebäude integriert werden. Ausnahmen für separate Stellplätze werden nur dann zugelassen, wenn diese bäulich umschlossen und begrünt werden. Entsprechende Baukörper sind in Holz auszuführen.

6. Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern

6.1 Im Zuge des Straßen- und Wegebaus entstehen Böschungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken, welche zum teil erst nach dem Endausbau der Verkehrsflächen sichtbar werden. Die Böschungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten, auch wenn diese nach dem Aufbringen der Flächenaufschüttung nach Zi. 6.2 sichtbar bleiben.

6.2 Das nach dem Verfüllen von Baugrube und Leitungsgraben verbleibende, überschüssige Aushubmaterial ist auf dem jeweiligen Baugrundstück als Flächenaufschüttung aufzubringen.

Auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

Die Höhe der Flächenaufschüttung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bemißt sich nach dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie sowie der Höhenlage des Gebäudes entsprechend Zi. 3.5. Die sichtbare Sockelhöhe des Gebäudes darf dabei 0,50 m nicht überschreiten. Terrassenböschungen von mehr als 0,50 m Höhe sind unzulässig. Über den vorbezeichneten Umfang hinausgehend wird Art. 66 Abs. 2 Nr.1 BayBO außer Kraft gesetzt.

6.3 Die Errichtung von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Die Flächenaufschüttungen aneinandergrenzender Grundstücke sind einander anzugleichen.

7. Energie und Umweltschutz

7.1 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizanlagen sind zuzulassen. Sofern diese Einrichtungen nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich der Architektur des Haupt- oder Nebengebäudes sowie dem städtebaulichen Gesamtbild anpassen.

Bei Anordnung von sog. Solaranlagen in der Dachfläche des Hauptgebäudes ist im Giebelbereich ein Randstreifen von mindestens 1,50 m mit der gemäß Zi. 3.2.2. beschriebenen Dacheindeckung auszuführen.

7.2 Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze sollen zur Erzielung hoher Abflußbeiwerte mit entsprechenden Belagmaterialien vollfugig hergestellt und über geeignete Hofabläufe an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

7.3 Alle weiteren über Zi. 7.2 hinausgehenden befestigten Flächen und Zufahrtswege sollen mit versickerungsfähigen Belägen bzw. Materialkombinationen, z.B. rasenverfugtem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä., offenfugig hergestellt werden.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 qm groß sein. Andere Werbeanlagen sowie Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.

9. Pflanzungen, Sicherung bestehender Pflanzungen

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen i.S. von § 9 Abs. 1, Zi. 25 BauGB durchzuführen.

10. Dem Bauantrag sind nach der Bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVerfV) u.a. beizufügen:

a. Bauzeichnungen M 1:100

- Grundrisse aller Geschosse mit Nordpfeil und Einmaßung zu den Grundstücksgrenzen im Erdgeschoßgrundriß
- Ansichten mit anschließenden Gebäuden
- Gebäude-Schnitte mit Treppen, Rampen sowie Höhenangaben bezogen auf Normal-Null)
- Gelände-Schnitte durch das Baugrundstück mit den geplanten Gebäuden bzw. baulichen Anlagen

unter Angabe von:

- Maßstab
- Maße, Baustoffe, Bauarten
- Brandschutzvorkehrungen
- Änderung, Beseitigung, Neuplanung baulicher Anlagen

b. Grundstücksentwässerung (§ Entwässerungssatzung)

- 1 Grundrißplan M 1 : 100 mit Leitungsführung, etc.
- 1 Strangabwicklung M 1 : 100 mit sämtlichen Höhen auf NN und genauer Beschreibung
- Die Kanalauskunft mit Höhen ist bei der Gemeinde Hagenbüchach erhältlich.

Alle Planunterlagen sind vom Bauherrn, Grundstückseigentümer, Planfertiger und den betroffenen Angrenzern zu unterschreiben. Dies gilt auch für Tekturen.



PLANZEICHENHINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 174/9 Flurstücksnummer
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- 4.75 Maßlinien und Maße

PLANZEICHENFESTSETZUNG

Ergänzungen:

- Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Transformatorenstation)

PLANZEICHENFESTSETZUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 30.07.1981:

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze : Eingeschoßig, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- II+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: Zweigeschoßig, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- (II)+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: Zwingend zweigeschoßig, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- P — Öffentliche Parkfläche
- VE — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- 4.5 / 3.5 — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (Zonengeschwindigkeit)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
- NEA 8 — Überörtliche Hauptverkehrsstraße - Kreisstraße NEA 8
- Stellfläche für Hausmüllbehälter
- E — Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) für Elektrizität 110 kV
- 38.0 — Mit Leitungsrechten (Hauptversorgungsleitung für Elektrizität) belastete und von der Wohnbebauung freizuhaltende Fläche: Breite des Schutzstreifens 38.0 m.
- W — Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) für Fernwasser (FWF). Breite des Schutzstreifens 6.0m
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzgebot für standortgerechte, einheimische Laubbäume und Laubgehölze
- Erhaltung des bestehenden Baum- und Strauchbestandes
- Umgrenzung von Flächen für Pkw- Stellplätze und Carports
- GA — Garage mit Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Firstrichtung zwingend
- Flächen für den Gemeinbedarf

GEMEINDE HAGENBUCHACH

Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr.4

"SCHILDWIESEN"

Die Gemeinde Hagenbüchach erläßt auf Grund der §§ 2, 8 - 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08. Dezember 1986 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung des Gesetzes vom 02. Juli 1982 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet "Schildwiesen" der Gemeinde Hagenbüchach gemäß Übersichts-Lageplan der Planzeichnung.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung 1 : 1000 in der Fassung vom 03. November 1992 mit Planzeichenfestsetzung, den textlichen Festsetzungen, sowie dem integrierten Grünordnungsplan
- der Begründung.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Puschendorf, den 03.11.1992

Ingenieurbüro Schweiger
Traubenstraße 26, 8501 Puschendorf

Hagenbüchach, den 08. Feb. 1993
Wegerer
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schildwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.08.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Hagenbüchach, den 09. Dez. 1992 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

b. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom - April 1992 hat am 21.04.1992 in einer öffentlichen Versammlung im Gasthaus "Krone" in Hagenbüchach stattgefunden.
Hagenbüchach, den 09. Dez. 1992 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

c. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.1992 bis 10.09.1992 öffentlich ausgelegt.
Hagenbüchach, den 09. Dez. 1992 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

d. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.07.1992. Dabei wurden die Träger öffentlicher Belange auf die öffentliche Auslegung vom 10.08.1992 bis 10.09.1992 hingewiesen.
Hagenbüchach, den 09. Dez. 1992 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

e. Die Gemeinde Hagenbüchach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.11.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.1992 als Satzung beschlossen.
Hagenbüchach, den 09. Dez. 1992 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

f. Das Landratsamt Neustadt a.d.A.-Bad Windsheim hat mit Schreiben vom 22.01.1993 Nr.43-604/012 Mo/fe gem.§ 11 Abs.3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden (Anzeigeverfahren).
Neustadt a.d.Aisch, 25.01.1993 Landratsamt Neustadt a.d.A.-Bad Windsheim (Hüllermeier) Regierungsdirektor

g. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10. Feb. 1993 gem.§ 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Hagenbüchach, den 11. Feb. 1993 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Hagenbüchach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten und damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen worden.
Hagenbüchach, den 11. Feb. 1993 Wegerer 1. Bürgermeister Siegel

LAGEPLAN



Bebauungsplan Nr.4
"Schildwiese I"

GEMEINDE HAGENBUCHACH

BAUGEBIET SCHILDWIESE I

BEBAUUNGSPLAN MIT GRUNDRÜNUNGSPLAN
Fassung Juli 1992

ingenieurbüro schweiger
Dipl.Ing.(FH) Heinrich Schweiger
Beratender Ingenieur ECB
Traubenstraße 26, 8501 Puschendorf
Telefon 09129/6479

Bearb.	S.	Gezeichnet	03.11.92 S	Auftr. Nr.	GHaBu 1/89
Gez.	S/hch 16.07.92	Gezeichnet		Maßstab	1 : 1000
Gepr.		Gezeichnet		Plan Nr.	BPL 7/92.1