1. Änderung

GEMEINDE HAGENBÜCHACH
BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET SCHILDWIESE II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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).

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.
Nicht genehmigungspflichtige Gartenhäuser mit einem umbauten Raum bis 20 cbm sind zulässig.

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 ist zugelassen. Dachüberstände sind traut- und giebelseitig auf nachstehende Höchstmaße begrenzt:

Dachüberstand an der Traufe, in der 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).

Die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes ist im Einzelfall zwingend aus der Ausführungsplanung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen des betr. Planungsgebietes zu entwickeln.

Ausnahmen hiervon sind gem. § 31 BauGB möglich, wenn die Topographie des Baugrundstückes, der Höhenverlauf der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Gradiente) sowie die Gegebenheiten der Grundstücksentwässerung dies erfordern, und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

3.6 Garagen und Carports
Dachform und Dachneigung 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 Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen.

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
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,00 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 1,00 m nicht überschreiten.

Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen können mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

Sockel für Einfriedungen sind nicht zugelassen.

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 baulich umschlossen und begrünt werden. Entsprechende Baukörper sind in Holz auszuführen.

6. ENERGIE UND UMWELTSCHUTZ

6.1 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung, zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizanlagen sind zugelassen. 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.

6.2 Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze sollen mit geeigneten Belagmaterialien vollfugig hergestellt und an die Oberflächenwasserkanalisation angeschlossen werden.

6.3 Alle weiteren über Zi. 6.2 hinausgehenden befestigten Flächen und Zufahrtswege sollen mit versickerungsfähigen Belägen bzw. Materialkombinationen, z.B. rasenverfugtem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. hergestellt werden.

7. 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.

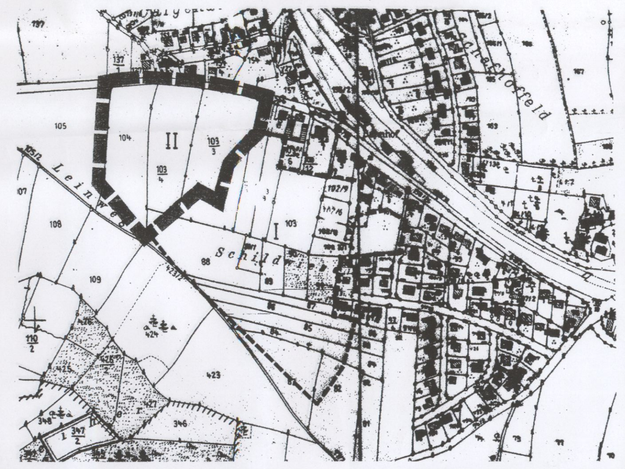


LEGENDE

- 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 Baueweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Öffentlicher Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (Zonengeschwindigkeit)
- Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsfläche Straßenbegrenzung
- NEA 8 — Überörtliche Hauptverkehrsstraße Kreisstraße NEA 8
- Stellfläche für Hausmüllbehälter
- E — Hauptversorgungsleitung (oberirdisch) für Elektrizität 110 kV Mit Leitungsrechten (Hauptversorgungsleitung für Elektrizität) belastete und von der Wohnbebauung freizuhaltende Fläche, Breite des Schutzstreifens 38.0 m
- FÜW — Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) für Elektrizität (FÜW), Breite des Schutzstreifens 4.0 m
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 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
- Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität (Transformatorenstation)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1749 — Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- 14.15 — Maßlinien und Maße

Änderung des Baugrenzen, da Doppelhäuser jetzt Bauplätze für Einfamilienhäuser sind.

LAGEPLAN



GEMEINDE HAGENBÜCHACH
LANDKREIS NEUSTADT AISCH – BAD WINDSHEIM

BAUGEBIET SCHILDWIESE II

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

	Datum	Name
gefertigt		
geprüft		

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Hagenbüchach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.09.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schildwiese II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09. 2000 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Hagenbüchach vom 14.03.2001 für den Zeitraum bis 10.04.2001.

3. Vermerk über die Beteiligung der Anlieger

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer im Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgte mit Schreiben der Gemeinde Hagenbüchach vom 14.03.2001 für den Zeitraum bis 31.03.2001.

4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hagenbüchach hat mit Beschluss vom 06.04.2001 den Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2001 bestehend aus zeichnerischem und textlichem Planteil einschließlich Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem 16.05.2001 gem. § 10 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Emskirchen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Hagenbüchach, den 28.05.2001