Bebauungsplan Nr. 6 "An der Hauptstraße"

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 Dächer

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Mindestdachneigung beträgt 38°, die maximale Dachneigung beträgt 52°. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

3.1.2 Kniestock
Die Ausbildung eines Kniestockes bis 50 cm Höhe ist zugelassen.

3.1.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind Dacheindeckungsstoffe auf mineralischer Basis im erdfarbenen Farbspektrum, nicht glänzend, zu verwenden.

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

- Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/2 Firstlänge
- seitlicher Abstand zum Dachrand > 1,50 m
- Abstand zwischen Dachaufbauten > 1,0 m

Für die Eindeckung von Dachaufbauten und Vordächern sind Blecheindeckungen zulässig.

3.2 Garagen und Carportanlagen
Zufahrten zu Garagen und/oder Carportanlagen (Stauraum) müssen entlang der Kreisstraße aus Sicherheitsgründen mindestens 5,0 m tief sein.
Bei Doppelgaragen ist das erforderliche Stauraummaß in Garagenmitte zu messen.

Die Zufahrten zur Kreisstraße dürfen aus verkehrsrechtlicher Sicht auf ganze Breite 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.

5. PFLANZUNGEN
Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen i.S. von § 9 Abs. 1, Zi. 25 BauGB durchzuführen.
Im Bereich des angrenzenden Verkehrsraumes der „Hauptstraße" sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nur hochstämmigen Einzelbäume und niedere Laubgehölze zugelassen.

ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu 3.1.2 Kniestock
Die Kniestockhöhe ist von Oberkante Rohdecke der obersten Geschossdecke bis Unterkante der Dachsparren an der Außenkante der fertigen Außenwandkonstruktion zu messen.

Zu 3.1.3 Dacheindeckung
Unter dem Begriff „erdfarbenes Farbspektrum" sind beispielhaft nachfolgende Farbtöne zu verstehen:

- rot, braun, mittel- bis dunkelgrau oder schwarz.

Zu 5. PFLANZUNGEN
Die gesetzlichen Abstände für Pflanzungen an den Grenzen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Höhenlage der Oberkante des EG-Rohfußbodens des Hauptgebäudes wird auf höchstens 30cm über der jeweils mittleren Bordstein-Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt (Erschließungsfläche) festgesetzt.

7. AUFFÜLLUNGEN
Auffüllungen sind gegenseitig anzupassen. Entlang des Gehsteiges an der Kreisstraße ist auf Gehsteighöhe aufzufüllen. Zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Baugebietes ist das Grundstück auf 0,5m Breite dem Geländeniveau der Nachbargrundstücke anzupassen. Ab 0,5m kann möglichst flach – max. mit einem Steigungsverhältnis von 1:5 – aufgefüllt werden.

8. ABSTANDSFLÄCHEN
Die Gültigkeit der Vorschriften zur Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO wird festgesetzt.

LEGENDE

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- I+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze : Eingeschossig, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsfläche Straßenbegrenzung
- NEA 8 — Überörtliche Hauptverkehrsstraße Kreisstraße NEA 8

PS - Digitale Flurkarte

Mittelpunkt: Ost: 411.627,65 Nord: 489.430,92
Maßstab: 1:1000,00 Datum: 02.12.2003 08:26



GEMEINDE HAGENBÜCHACH
BEBAUUNGSPLAN „AN DER HAUPTSTRASSE"

WA o E I+D (II)

Siegleiten

M 1:1000

- Regenwasserkanal. Breite des Schutzstreifens 2.0 m
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzgebot für standortgerechte, einheimische Laubbäume und Laubgehölze
- Umgrenzung von Flächen für Pkw- Stellplätze und Carports
- GA — Garage mit Zufahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 174/9 — Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- 4.15 — Maßlinien und Maße

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan „An der Hauptstraße" in der Fassung vom 07.05.04

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	05.03.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 (BauGB)	24.03.2004
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB	11.06.2004 bis 12.07.2004
Beteiligung Träger öffentl. Belange § 4 BauGB	01.06.2004 bis 12.07.2004
abschließende Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	06.08.2004
abschließende Behandlung der Einwendungen und Anregungen während der Bürgerbeteiligung	06.08.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	06.08.2004
Antrag auf Genehmigung gem. §§ 6 und 11 BauGB	21.09.2004
Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Neustadt/Aisch-Bad Windsheim gem. §§ 8 Abs. 3 Satz 2, 10 Abs. 2 Satz 1 (BauGB)	14.12.2004
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB	29.12.2004

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich

Hagenbüchach, den .....17.01.2005.....

W i c k, 1. Bürgermeister

sind textlichem Planteil einschließlich Begründung und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach, den .....

Wick
1. Bürgermeister *Siegel*

6. Vermerk über die Anzeige
Der Bebauungsplan und die Begründung wurde dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim mit Schreiben vom ..... gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauBG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Zuständigkeitsverordnung zum BauGB angezeigt. Das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim hat mit Schreiben vom ..... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 Satz2, 2. Alternative BauGB).

Hagenbüchach, den .....

Wick
1. Bürgermeister *Siegel*

7. Vermerk über die Rechtsverbindlichkeit
Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Begründung ab dem ..... gemäß § 12 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Emskirchen bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hagenbüchach, den .....

Wick
1. Bürgermeister *Siegel*

GEMEINDE HAGENBÜCHACH
Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Bebauungsplan für die Grundstücke Flur-Nr. 178/1 und 178/4
„An der Hauptstraße"

Die Gemeinde Hagenbüchach erläßt auf Grund der §§ 2 und 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 „An der Hauptstraße" der Gemeinde Hagenbüchach gemäß Übersichts-Lageplan der Planzeichnung.

§2
Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 in der Fassung vom 07. Mai 2004 mit Planzeichenfestsetzung, den textlichen Festsetzungen, sowie dem integriertem Grünordnungsplan
- der Begründung.

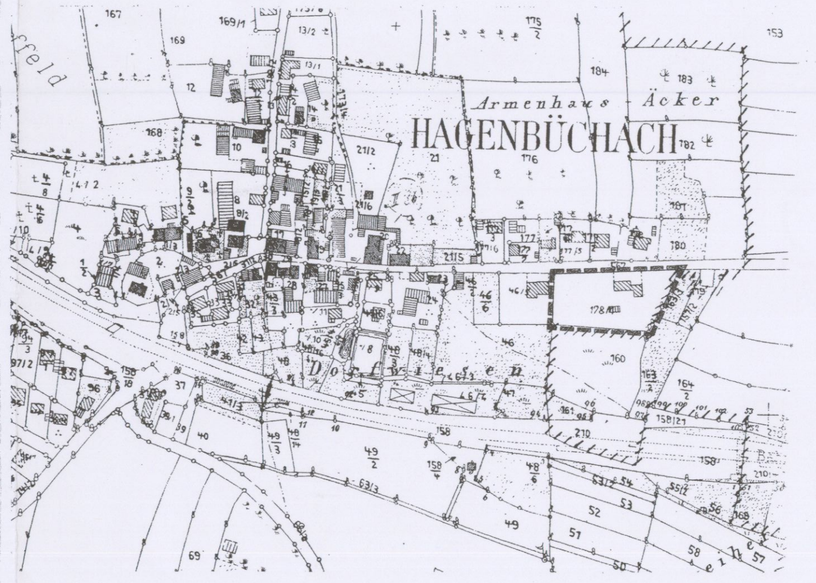
§3
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Hagenbüchach, den 07. Mai 2004

Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schweiger
Ahornweg 5 – 91469 Hagenbüchach

Hagenbüchach, den 17. Jan. 2005

Wick
1. Bürgermeister *Siegel*



INGENIEURBÜRO SCHWEIGER
architektur & ingenieurwesen

Objektplanung . Bauleitplanung . Ingenieurbau . Verkehrswesen . Baustatik . Bauleitung . Vermessung

Dipl.-Ing. (FH) Heinrich Schweiger
Beratender Ingenieur für das Bauwesen
Ahornweg 5 – 91469 Hagenbüchach
Telefon 09101/906143
mobil 0171/4821444
Telefax 09101/906153
e-mail:
schweiger.bau-consulting @ t-online.de

GEMEINDE HAGENBÜCHACH

BEBAUUNGSPLAN
„AN DER HAUPTSTRASSE"
mit integriertem Grünordnungsplan
Planfassung vom Mai 2004

M 1:1000
Plan Nr. BPl 5.1

Bearb. Dipl.-Ing.(FH) H. Schweiger
Gez. S/fr. 07.05.2004
Gepr. Dipl.-Ing.(FH) H. Schweiger
Auftr.Nr. Gde.HABÜ 01/2004

Änderungen
Geändert nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange am 06.09.2004 S/fr.