Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (Planz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.1998, geändert durch Gesetz vom 26.06.2005
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Aufstellung gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz i. d. F. vom 26.09.2002

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

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

2.3 Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.

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 9,00 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 10.1.
Jedem Bauantrag ist ein Geländenivellement beizulegen.

2.7.2 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden Erdgeschoss



Die Höhenlage der Erdgeschosse, bezogen auf OK Fertig Fußboden EG, wird auf maximal 0,5 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).

3.1 Lage der Baukörper - bauliche Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Einmalige, beträgt der Mindestabstand Baugrenze - Grundstücksgrenze 3,00 m.

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 anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Eine Schieferdeckung wird ebenfalls 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 1/3 der Traufläng bzw. auf 5,50 m beschränkt
(siehe Hinweise Pkt 10.2)

3.5 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

4. Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Standort

Garagen oder Carporte sind jeweils, an den in der Planzeichnung eingezeichneten Bereichen, entlang der Grundstücksgrenzen, anzuordnen.
Diese Festsetzung betrifft die Grundstücke Nr.14; 24 - 25; 35-36.
Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze erforderlich.

4.3 Stauraum

Der Stauraum 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 Dachneigungen 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 erlaubt. Sonstige Abgrenzungen müssen ebenerdig verlegt werden.
Erdwälle 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 kunststoffummantelten Maschendraht mit 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.

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 BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

6.2.1 Flächen- und Einzelpflanzgebote

Zulässig : Standortgerechte heimische Gehölze.

6.2.2 Grünordnung öffentliches Grün

Entlang der südlichen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen.

7. Kreisstraße NEA 19

7.1 Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind freizuhalten.
Ausgenommen sind Zäune, Wälle und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Einzelbaumbepflanzungen, Heckenpflanzungen sind Bereich des Sichtdreieckes unzulässig.

7.2 Abstand baulicher Anlagen

Der Mindestabstand für bauliche Anlagen beträgt vom Straßenrand 10,00 m

8. Immissionschutz

8.1 Aktiver Schallschutz

Durch den aktiven Schallschutz werden folgende Werte erreicht:
Tag: 62 db(A) ; Nacht: 56 dB(A)

8.1.1 Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes entlang der Oberfembacher Straße ist zum Schutz vor dem anfallenden Verkehrslärm eine Kombination aus Lärmschutzwand und Wall mit einer Höhe von 6 Metern bezogen auf eine Geländehöhe von 382,0 Meter zu errichten.
Die kombinierte Lärmschutzwand ist in Richtung Schienenverkehr reflexionsmindernd auszuführen.

8.1.2 Im gesamten Baugebiet ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989) vor Außenlärm zu führen.
Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist für das Bebauungsgebiet folgender Lärmpegelbereich zugrunde gelegt:
Lärmbegelbereich I.

8.1.3 Unzulässig ist die überwiegende Orientierung der schutzbedürftigen Räume zum Schienenverkehr.

8.2 Passiver Schallschutz:

8.2.1 Einbau von Fenster und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung in die lärmzugewandten nordöstlich ausgerichteten Fassadenseiten.

8.2.2 Die Grundrisse sind so zu orientieren, dass schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten südwestlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

8.2.3 Bei Anordnung von Fenstern u. Türen mit erhöhter Schalldämmung, ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen.

9. Ausgleichsmaßnahmen

FL. - NR .52 Ausgleichsfläche der Gmde Hagenbüchach, Gemarkung Hagenbüchach (siehe Planzeichnung).



Typ B Anpflanzung von Heckengehölzen in 5 - 8 m räumlicher Breite Pflanzabstand 1,00 m (Crataegus monogyna - Weißdorn, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundrose, Rubus Graticosus - Brombeere).



Anpflanzung von Heckengehölzen in 5 - 8 m räumlicher Breite Pflanzabstand 1,00m. Gehölzarten siehe Pkt. 11.2 Typ A.



RRB - naturnah incl. offenen Graben.

Wasserflächen für die Regelung des Wasserzuflusses mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Feuchtfläche.
Schilf und Segenbewuchs auf 20 % der Feuchtfläche.

Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung,
1- 2 malige Mahd mit des Mahdgutes.
Grünlandentwicklung durch Sukzession mit Initialpflanzung (Heubümenansaat).

Schallschutzanlage auf begrüntem Erdwall

Ansaat der Flächen mit Landschaftsrasen,
1 malige Mahd, ohne Düngung.



Anpflanzung Einzelbaum.



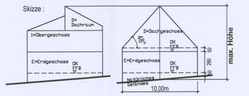
Anpflanzung von Heckengehölzen, Pflanzabstand 1,00 m Gehölzarten siehe Pkt. 11.2, Typ A.

10. Hinweise

10.1 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 übersteigen.

Skizze :



10.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Vorbauten



10.3 Denkmalpflege

Bei archäologischen Funden ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu beachten

10.4 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.

10.5 Fernwasserversorgung Franken

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6,00 m, davon je 3,00 m links u. rechts der Fernleitungsachse. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

11. Empfehlungen

11.1 Garagen, Carport und Stellplätze

Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.
Die Grundstücke Nr. 10 - 13; 15 - 16; 21; 26; 35 und 37 sind als Empfehlung ausgewiesen der möglichen Standorte eingezeichnet.

11.1 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), und gemäß § 17 TVO unterscheidlich zu kennzeichnen.
Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

11.2 Empfohlene Gehölzarten

Typ A : Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

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

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

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
- 0,65 — Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2 Wo — Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.0 Bauweise
- A — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

5.1 Hauptgebäude
- 15- 48 ° — Dächer aller Art ausser Tonnendächer und Flachdächer.
- Dachneigung

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
- Garagen, Carport Standort zwingend entlang der Grundstücksgrenze Nr.14; 24 - 25; 35-36. Ansonsten gilt die BayBO.

8.0 Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen Straßen
- 7,00 (5,00) — Verkehrsflächen besonderere Zweckbestimmung Straßenbezeichnung
- Verkehrsausbaubreite incl . Mehrzweckstreifen
- Grünweg
- P — Parkfläche wasserdurchlässiger Belag
- Sichtdreieck
- Kinderspielplatz
- Standort für Abfallcontainer

9.0 öffentliche Grünordnung
- Hecke Neupflanzung öffentlicher Bereich
- Einzelbaum NEU
- öffentliche Grünfläche

10.0 Schallschutzanlage
- Schallschutzanlage auf begrünten Erdwall

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

11.0 Freiflächen
- RRB Regenrückhaltebecken naturnahe Gestaltung mit Flachböschung n = 1 : 3
- offener Graben
- bestehender Baumgarten außerhalb des Geltungsbereiches

12.0 Geländeneigung
- 334,00 — Höhenlinie Bestand

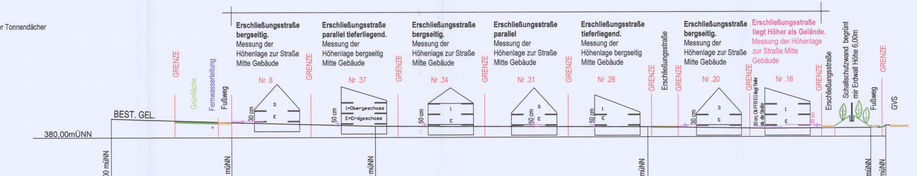
13.0 Leitungen
- Leitungsrecht
- Fernwasserleitung

14.0 Grenzen, Gebäude
- Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung
- Grenze Bestand
- 1 — Grundstücksnummer
- FL.Nr.446 — Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- u. Nebengebäude
- Rand Straße
- geplantesHaus im bebaubaren Bereich
- Empfohlener Standort der Nebenanlage, Garage

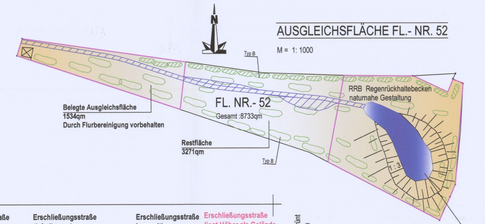
14.0 Nutzungsschablone

Gnr. 1-38		
A	B	Geltungsbereichsnummer A Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen
2/Wo		B Zahl der Vollgeschosse
C	D	C Grundflächenzahl GRZ
		D Geschossflächenzahl GFZ
E	F	E Bauweise
G	-	F Dachform G Dachneigung





SCHNITT A - A M = 1: 500



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Hagenbüchach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2010 (2. Änderung) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haselnüßgärten" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht §2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) hat in der Zeit vom 12.08.2010 bis 13.09.2010 im stattgefunden. Im Mitteilungsblatt Nr. 31/2010 wurde auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hingewiesen.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde mit dem Schreiben vom 03.08.2010 während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.08.2010 bis 13.09.2010 durchgeführt.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 30.09.10 bis 02.11.10 Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 22.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.09.10 bis 02.11.10 durchgeführt.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Hagenbüchach hat am 02.11.10 den Bebauungsplan einschließlich Begründung, integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2010 als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2010 im Mitteilungsblatt Nr. 47 der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hagenbüchach, den 03. Dez. 2010 ..... Schneider, 1.Bürgermeister

Bebauungsplan mit intgriertem Grünordnungsplan Nr. 7
"Haselnüßgärten" Fl.- Nr 61, 60 Teilfläche
Gemeinde Hagenbüchach
2. Änderung
Fassung 27.09.2010

M = 1: 1000

GEMEINDE Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER
Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7/9
91086 Aurachtal
Münchaurach, 27.09.2010

Dat 20201 Hagenbüchach Satz 30.09.2010