Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2007
- 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 18.08.1998, geändert durch Gesetz vom 26.07.2005.
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F. der jeweils gültigen Fassung

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

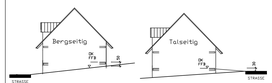
Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Garten- und Gerätehäuschen bis zu einer Größe von 9,00 qm, nicht zulässig.
Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

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.
Einheitlich 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 anthrazitgetönte 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 Standerker sind gestalterisch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestaltfrei frei.
Das Maß der Standgiebel wird auf 1/3 der Traufläge 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

Es 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, Steuchleistraht, Stichbuschzäune 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 Abstand baulicher Anlagen

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

8. Immissionsschutz

8.1 Aktiver Schallschutz

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

8.1.1 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 Aufenthalt zu führen.
Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist für das Bebauungsgebiet folgender Lärmpegelbereich zugrunde gelegt:
Lärmbegelbereich II.

8.1.2 Unzulässig ist die Uberwiegende 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 Immissionsseiten südwestlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

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

9. Ausgleichsmaßnahmen

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Durch Paragraph 13a, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

Anpflanzung Südseite

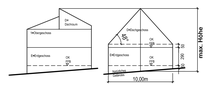
von Heckengehölzen in 5 m räumlicher Breite
Pflanzabstand 1,00m. Gehölzarten siehe Pkt. 11.2 Typ A.

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 im 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 überragen.

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 Grundstückoberflächenwasserung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen.
Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

10.5 Randbegrünung Art. 47 u. 48 AGBGB

Die Randbegrünung ist nach Art 47 u.48 AGBGB zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten

11. Empfohlenen

11.1 Garagen, Carport und Stellplätze

Hauptzeingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.
Der möglichen Standorte in den Grundstücken ist als Empfehlung eingezeichnet.

11.2 Flächtücher

Flachdächer können als Gründächer ausgeführt werden und mit geeigneter Artenauswahl angesät werden.

11.2 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.

11.3 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		

Bei Baugrundstücken bis 400 qm ist ein kleinkroniger Laubbaum je Grundstück zu pflanzen.
Bei Baugrundstücken über 400 qm ist ein/ sind großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.
Als Alternative können statt einem kleinkronigen Laubbaum auch ein Obstbaum als Hochstamm oder 30 qm Schnitthecke gepflanzt werden.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7; BauGB § 13 a

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
0,60 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2 Wo Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.0 Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

5.1 Hauptgebäude

Dächer aller Art außer Tonnendächer und Flachdächer.
15- 48 ° 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)
Falls nicht anders Festgelegt, beträgt die Baugrenze zu den öffentlichen Flächen 3,00 m.

7.0 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen Straßen
3,00 / 6,00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbezeichnung
Verkehrsraus-babaufteile Ind., Mehrzweckstreifen
Grünweg
Parkfläche wasserdurchlässiger Belag

8.0 öffentliche Grünordnung

Hecke Neupflanzung öffentlicher Bereich
Einzelbaum NEU
öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

9.0 Schallschutzanlage

Schallschutzanlage auf begrünten Erdwall

10.0 Freiflächen

bestehender Baumgarten außerhalb des Geltungsbereiches
bestehendes Straßenbegleitgrün

11.0 Geländeneigung

334,00 Höhenlinie Bestand

12.0 Leitungen

Leitungsrecht
Fernwasserleitung

13.0 Grenzen, Gebäude

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

14.0 Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. 7 Fassung 28.07.2010

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7; BauGB § 13

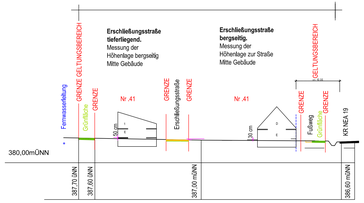
15.0 Garagen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7

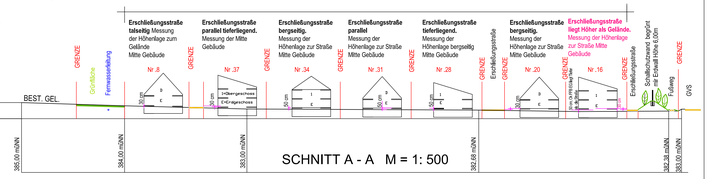
Garagen, Carport Standort zwingend entlang der Grundstücksgrenze Nr. 14 ; 24 ; 25; 30-36. Ansonsten gilt die BayBO.
Bebauungsplan Haselnüßgärten Fassung 28.07.2010

14.0 Nutzungsschablone

GN: 40-46	Geltungsbereichsnummer
A / WA	A Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen
B	B Zahl der Vollgeschosse
C D	C Grundflächenzahl GRZ
E F	D Geschossflächenzahl GFZ
G -	E Bauweise
	F Dachform
	G Dachneigung







Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Hagenbüchach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Nr. 8 „Haselnüßgärten II" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf vom 14.03.2012 mit dem Hinweis auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 19.03.2012 bis 29.03.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in dieser Zeit auch zur Planung äußern können (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2012 bis 02.05.2012 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf vom 21.03.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.2012 bis 02.05.2012.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagenbüchach hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan,Nr. 8 „Haselnüßgärten II, FL-Nr. 64; 62 , Gmkg. Hagenbüchach", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 02.05.2012 mit Beschluss vom 02.05.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Nr. 8 „Haselnüßgärten II, FL-Nr. 64; 62 , Gmkg. Hagenbüchach" der Gemeinde Hagenbüchach wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. ___ der Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hagenbüchach den ....
1.Bürgermeister

Bebauungsplan mit intgriertem Grünordnungsplan Nr. 8; BAUGB § 13a "Haselnüßgärten II" Fl.- Nr 64, 62 Gemeinde Hagenbüchach Fassung 02.Mai 2012

M = 1: 1000

GEMEINDE Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach,02.Mai. 2012

CAD DATEI: Hagenbüchach/Bebauungsplan/Entwürfe/Haselnüßgärten/Bebauungsplan Nr 8 Fassung 28.Juli 2010 Haselnüßgärten NEU_020512.dwg