Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 22.07.2011.
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom01.03.2010
- 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. derjeweils gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002.

Textliche Festsetzungen

Geplante baulicke 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**.
Für die Grundstücke 11 - 12: 13-17; 19- 22 u. 28-39 werden **III** Vollgeschosse zugelassen.

2.3 Bauweise

Zulässig sind nur Einzelhäuser.
Für die Grundstücke 11 - 12: 13-17; 19- 22 u. 28-39 werden sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.
Für die Grundstücke 11 - 12: 13-17; 19- 22 u. 28-39 gelten keine Beschränkungen der Wohneinheiten. Werden hier jedoch pro Grundstück mit einer Grundstücksteilung Doppelhäuser gebaut, zählt die Bedingung ZWE.

2.5 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2.6 Nebenanlagen

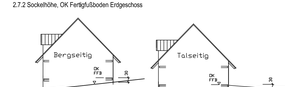
Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Garten- und Gerätehäuschen bis zu einer Größe von 9,00 qm, nicht zulässig.
Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

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.
Für die Grundstücke 11 - 12: 13 -17; 19- 22 u. 28-39 gilt eine Höhe von 11,00 m.

2.7.2 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden Erdgeschoss



Die Höhenlage der Erdgeschosse, bezogen auf OK Fertig Fußboden EG, wird auf maximal 0,3 m über Oberkante natürliches Geländе, 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 vork. Straße talseitig, so gilt das Maß 0,30m über vork. Straße (siehe Schnittdarstellung).

3. Lage der Bauköpfer - bauliche Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll eine Einfassung des Baraumes erreicht werden. Es wird außerdem versucht, durch die Stellung der baulichen Anlagen eine Raumbildung zu erreichen und eine monotone Aufreihung zu verhindern.

3.1 Lage der Bauköpfer - 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 Sichtferndeckung 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.

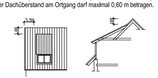
3.4 Dachaufbauten / Vorsprünge

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 weit 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 gestaltetsch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.
Das Maß der Standgiebel wird auf 6,50 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, mit Ausnahme zur freien Landschaft.
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 einer 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.

Absatz 3.
Einfriedungen von A / E - Flächen sind unzulässig

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" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Anhang 1 Teil E, 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 - Bereich Regenrückhaltung - ist ein 3,00 m breiter Grünstreifen vorzusehen.

7. Kreisstraße NEA 8

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 Fahrbahnkante 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. Immisionsschutz

Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung
vom 30.10.2012 TÜV Rheinland als Anhang 2 Teil F zum Bebauungsplan.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

8.1 Passiver Schallschutz:

8.1.1 Rechtsverbindlich für den Schallschutz gelten die Anlagenpläne 5.0 - 5.2 des Schallschutzgutachten, Anhang Teil F.

8.1.3 Bei Anordnung von Fenstern u. Außentüren in Schlafräumen mit erhöhter Schalldämmung, ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, oder die Belüftung erfolgt durch sogenannte durchgesteckte Wohnungen aus der leisen Gebäudeseite.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Fl. - Nr .298 Ausgleichsfläche der Gmde Hagenbüchach, Gemarkung Hagenbüchach (siehe Planzeichnung).

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 überschreiten.
Für die Grundstücke 11 - 12: 13-17; 19- 22 u. 28-39 gilt eine Höhe von 11,00.

Skizze :



10.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Vorbauten



10.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bei archäologischen Funden ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG zu beachten.
Nach Art. 7 Abs. 1 DSchG ist bei Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis am bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg zu beantragen.
Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg Tel. 0911- 235850

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 Abstand Baumpflanzungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

10.6 Deutsche Bahn - AG

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zur bestehenden Bahnlinie sind Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.
Gegn die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immisionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11. Empfehlungen

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), 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.

11.2 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Bäume: 3 x v. m. 8 Stammdurchmesser 16 - 18 cm Sträucher 60/100 2 x v. 1 Strk/qm

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde	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

11.3 Garagen, Carport und Stellplätze

Hauptsächlich zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.

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
0,70 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
II ; III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
2 Wo Anzahl der zulässigen Wohnungen

4.0 Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
ED Doppel- und Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 ; 2 u. 3 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)

7.0 Bebauung
Es gilt die BayBO.

8.0 Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen Straßen
Verkehrsflächen besonderere Zweckbestimmung Straßenbezeichnung
7,00 / 15,00 Verkehrsausbaubreite incl . Mehrzweckstreifen
P Parkfläche wasserdurchlässiger Belag
FW Fußwege wasserdurchlässiger Belag
Sichtdreieck

Kinderspielplatz
Standort für Abfallcontainer
Übergangsstandort N- ERGIE

9.0 öffentliche Grünordnung, Arten wie Pkt. 11.2
Hecke Neupflanzung öffentlicher Bereich
Einzelbaum Neu
Erhalt von Einzelbäumen
öffentliche Grünfläche, Ansaat - Spielplatz
öffentliche Grünfläche, A / E Flächen
Grünland ohne Düngung mit 1- mahtiger Mahd nach dem 31.07,
Mahdgut entfernen, Ansaat mit Landschaftsrasen.
öffentliche Grünfläche
Bereich RRB, Ansaat und Pflege wie vor.

10.0 Freiflächen
RRB Regenrückhaltebecken naturnahe Gestaltung mit Flachböschung n = 1 : 3
Entwicklung einer naßlüchten Sukession (Feuchtfläche)

P

Anpflanzung von heimischen Obstbäumen,Hochstamm, autochton
Apfel Frommis Renette
* Grevensteiner
* Teutinger Winterrambur
* Ontariapfel

Birne Bayerische Weihbirne
* Clapps Liebling
* Gellerts Butterbirne

Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy

Anpflanzung von Heckengehölzen 3 - reihig, autochton
Pflanzabstand 1,5 m, Str 2xv, 60-100
Arten wie Pkt. 11,2 Strauchen

Ansaat mit Landschaftsrasen,
1- mahtige Mahd
Mähgut entfernen, ohne Düngunsmaßnahmen

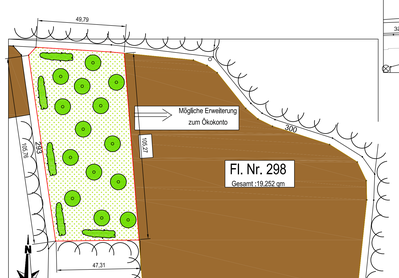
Umgrenzung A/E Fläche

Waldbestand

Ackerland

Externe Ausgleichsfläche FL.- NR 298

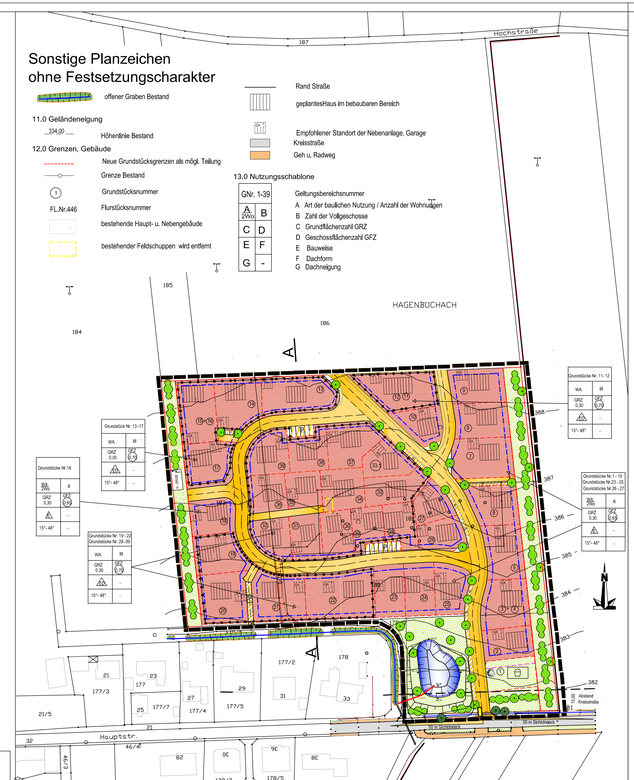
Gesamt	=	19.252 qm
A / E - Fläche	=	5.430 qm
verbleiben		13.822 qm



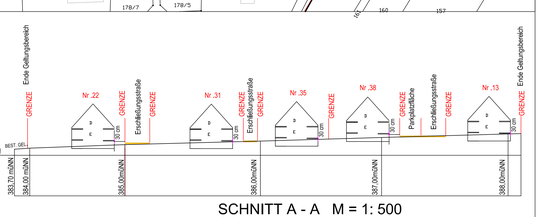
Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

offener Graben Bestand
334,00 Höhenlinie Bestand
11.0 Geländeneigung
12.0 Grenzen, Gebäude
Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung
Grenze Bestand
1 Grundstücksnummer
FL.Nr.446 Flurstücksnummer
bestehende Haupt- u. Nebengebäude
bestehender Feldschuppen wird entfernt
Rand Straße
geplantes Haus im bebauaren Bereich
Empfohlener Standort der Nebenanlage, Garage
Kreisstraße
Geh u. Radweg
13.0 Nutzungsschablone

GNr. 1-39		Geltungsbereichsnummer
A	B	A Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen
ZWo		B Zahl der Vollgeschosse
C	D	C Grundflächenzahl GRZ
E	F	D Geschossflächenzahl GFZ
G	-	E Bauweise
		F Dachform
		G Dachneigung



SCHNITT A - A M = 1: 500



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hagenbüchach hat in der Sitzung vom 29.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hausäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2012 hat in der Zeit vom 11.10.2012 bis 11.11.2012 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2012 hat in der Zeit vom 11.10.2012 bis 11.11.2012 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2012 bis 28.01.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2012 bis 28.01.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinde Hagenbüchach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.1013 als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach, den 07.03.2013
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Hagenbüchach, den 07.03.2013
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.04.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hagenbüchach, den 04.04.2013
(Siegel)
David Schneider
1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit intgriertem Grünordnungsplan Nr. 9 "Hausäcker" Fl.- Nr 179- 183 Gemeinde Hagenbüchach Fassung 06.02.2013

M = 1: 1000

Gemeinde Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER
Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7/9
91086 Aurachtal
Münchaurach, 06.02.2013