Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- **§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §13a des Baugesetzbuches (BauGB)** i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** i.d.F der Bekanntmachung vom 01.09.2018
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- **die Planzeichenverordnung (Plan)** i.d.F der Bekanntmachung vom 12.05.2017
- **§ 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- **Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO)**
  i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Faisung
- **das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4BauNVO, Zulässig Absatz 2, Satz 1.

2.0 Mall der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl §16 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO

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

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt **II .**

2.3 Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO

Zulässig ist eine Einzelbebauung.

2.4 Zahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.
Werden hier jedoch pro Grundstück mit einer Grundstücksteilung Doppelhäuser gebaut, zählt die Bindungen 2 WE.

2.5 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

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

2.6 Nebenanlagen Art. 6 BayBO

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

3.0 Lage der Baukörper - Bauliche Gestaltung

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 23, Absatz 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

3.2 Lage - bauliche Gestaltung § 23 BauNVO Absatz 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Der Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze beträgt an allen Seiten **3,00 m.**

3.3 Böschungen und Abgrabungen

Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen mit einer Neigung von **1:1** sind unzulässig.

4.0 Hauptgebäude

4.1 Max. zulässige Höhe der Gebäude § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

Die maximale Höhe zwischen First und Oberkante des natürlichen Geländes wird auf **11.50 m** festgelegt. Zur Berechnung der maximalen Höhe siehe Hinweis unter **10.1.**
Jedem Bauantrag ist ein Geländeniveauplenen beizulegen.

4.2 Dächer

Im WA werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 15 bis einschließlich 48 Grad zwingend vorgeschrieben.

Dachform: Dächer aller Art außer Tonnendächer
Dachneigung: 15 - 48 Grad
Firstrichtung: -
Dacheindeckung : Aller Art.

4.3 Dachaufbauten / Vorsprünge

4.3.1 Dachgeschosse

Dacheinschnitte sind zulässig.

4.3.2 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.



4.3.3 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 6,50 m beschränkt (siehe Hinweise **Pct 10.2**)

4.3.4 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig.

5.0 Nebengebäude

Im WA werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 48 Grad zwingend vorgeschrieben.

Dachform: Dächer aller Art außer Tonnendächer
Dachneigung: 0 - 48 Grad
Firstrichtung: -
Dacheindeckung : Aller Art.

6.0 Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

6.1 Standort

Es gelten die Bestimmungen der für Grenzbauten Art. 6, Absatz 9 BayBO.

6.2 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die ortsübliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze.

6.3 Stauraum

Der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze und Garage beträgt min. 5,00 m. Der Abstand von Carports und Stellplätzen zur Grundstücksgrenze beträgt 1,00 m

6.4 Zusammengebauten Grenzgaragen

Zusammengebaute Grenzgaragen können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

7.0 Einfriedungen

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m. Sockel sind bis auf einer Höhe von 25 cm in Zusammenhang mit einem Erdwall als Sicherungskante erlaubt. Sonstige Abgrenzungen müssen ebenerdig verlegt werden. Erdwälle sind bis zum einer Höhe von 1,00 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus Kunststoff -ummantelten Maschendraht mit einer maximaler Höhe von 1,25 m zulässig. Mauern, Stacheldraht, Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

8. Immissionsschutz

Schalltechnisches Gutachten zur Baulelplanung
vom 13.12.2018 TÜV Rheinland als Anhang 2 zum Bebauungplan.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

8.1 Passiver Schallschutz:

8.1.1 Rechtsverbindlich für den Schallschutz gelten die Anlagenpläne 2 - 8.1 sowie die Berechnungen des Schallschutzgutachten, Anhang 2.

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

9.0 Grünordnung; Freiflächen

9.1 Oberflächenbefestigung von Grenzbauten, Stellplätzen und Wegen

Die Garagenzufahrten sowie die Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.

9.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Pkt. 9.4 - 9.5 bzw. Anhang 1, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

9.3 Flächen und Einzelpflanzgebote

Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze

9.4 Vermeidungsmaßnahmen der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

V1: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Dadurch wird vermieden, dass Nester, die in Baumhöhlen, Bei im Gebüsch oder am Boden im Schutz von Gehölzen angelegt wurden, zerstört werden.

V2: Gehölzschnitt, -pflege und Rückschnitt dürfen auch nach Abschluss der Brutperioden zum Schutz potenziell vorkommender freibrütender Vogelarten oder Fledermaus-Wochenstuben nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar geschehen.

V3: zeitlich beschränkte Baufeldräumung (Zauneidechsen): Bodenarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen nicht in der Zeit, wo Eidechsen im Boden überwintern und nicht auswechen können und nicht in der Zeit, wo Gelege im Boden vorhanden sind. Um keine überwinternden Zauneidechsen zu töten oder ihre Gelege zu zerstören, muss das Abschieben des Oberbodens außerhalb ihrer Überwinterungs- und Eiablagezeit erfolgen, also je nach Witterung ab Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September.

V4: zügige Durchführung der Erdarbeiten: Damit die während der Bauzeitgkeit entstehenden Strukturen nicht von relevanten Tierarten, vor allem Reptilien und Amphibien, besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdhaufen möglichst schnell, Pfützen unverzüglich eingebnet werden.

V5: ökologische Begleitung (Vogelschutz): Falls die zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Begleitung durch eine geeignete Fachkraft, ihre Aufgabe ist, bei Gehölzarbeiten von 1. März bis Ende September das Gebiet auf Vogelnester zu inspizieren.

V6: ökologische Begleitung (Zauneidechsen): bei Erdarbeiten außerhalb der günstigen Zeit ist eine Kontrolle auf Zauneidechsen durchzuführen und diese gegebenenfalls abzusammeln und umzusiedeln, siehe CEF 1. Diese Maßnahme ist rechtzeitig bei der UNB bekannt zu machen.

V7: insektenfreundliche Beleuchtung: Unvermeidbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.

V8: keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

V9: Gehölze als Leitstruktur: Hecken, am besten mit höheren Einzelgehölzen sind als Leitlinien für den Jagdflug vorkommender Fledermäuse zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

9.5 CEF - Maßnahme der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) ist notwendig, um Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF 1 falls die Baudurchführung außer der Zeit durchgeführt und VS zeitig wird, bei der Eidechsen gefangen werden können, müssen vorab unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der UNB eine oder mehrere so genannter „Reptilienfangen" angelegt werden, die der Aufnahme der abgesammelten Tiere dienen. Auf einer Ausweichfläche möglichst in der Nähe sollen je ein Haufen aus lockerem Substrat und aus steinigem Material und ein Totholz-Stapel als künstlicher Eidechsen-Lebensraum dienen.

CEF3: Der Verlust von möglichen Vogelbrutstätten und Fledermaus- Wochenstuben in Baumhöhlen (Specht-Höhlen, Ausfaulter und Stammanrisse) ist durch Installieren künstlicher Nistkästen auszugleichen.

9.8 Bestehende Einzelbäume

Bestand bzw. Solitärbäume im Geltungsbereich

Stammdurchmesser < 15 cm

Stammdurchmesser > 15 cm und < 30

Stammdurchmesser > 30 cm

9.6 Ersatzmaßnahmen

Bei Entfernung der bestehenden Bäume gelten folgende Ersatzmaßnahmen:

Stammdurchmesser < 15 cm keine Maßnahme

Stammdurchmesser > 15 cm und < 30 cm Ausgleich 1:1

Stammdurchmesser > 30 cm Ausgleich 2:1

Ersatzpflanzung Einzelbäume

9.6 Gestaltungsmaßnahmen

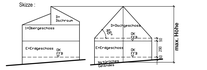
Neupflanzung Einzelbaum

10. Hinweise

10.1 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

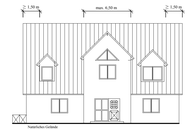
Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer, außer Satteldächer, wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt.
Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,20 m.
Das Höhe die Storkverhältnis beträgt 2,90 m.
Die max. Dachneigung beträgt 48 Grad.
Im Vergleichsobjekt wird die Höhe von 50 cm auf OK FFB. Decke über EG dazugerechnet.
Die max Höhe der noch zugelassenen Dachformen dart dieses Vergleichsobjekt mit Satteldach nicht übersteigen.

Skizze :



10.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Bauten



10.3 Bodenfunde im Planungsbereich, Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansmmlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen, sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

10.4 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen. Die Bauwerbaren sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

10.5 Abstand der Baumbefestungen - 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 Baugebiets zur bestehenden Bahnlinie sind Ansprüche
gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn
in seiner jeweiligen Form seitens des Anliegerbiters, 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.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls
von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete
Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11.0 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 sind der Trinkwasseranlage (unterschiedliche Leitungen), sind gemäß § 17 TVO untereinschließlich zu kennzeichnen. Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine gemutzt 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.

Obstbaum, Hochstamm, Stammdurchmesser 10 - 12 cm; heimische Arten autochton

Hinweis: 3 x v. m. H Stammdurchmesser 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher 60 100 2 x v. 1 Stck/qm, heimische Arten

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

11.3 Garagen, Carports und Stellplätze

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

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster etc.) zu befestigen.

Planzeichenerklärung mit Festsetzungskarakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

WA — allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, **Satz1 -3.**

3.0 Mall der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO (Parzellen 1 - 7)
0,9	Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO (Parzellen 1 - 7)
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse



Lagplan
M = 1: 1000

Grundstücke Nr. 1 - 7	
BL	II
GRZ 0,30	ED / OD
	-
15° - 48°	-

4.0 Bauweise

O	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Parzellen 1 - 7
	Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

15° - 48°	Parzelle 1- 7: Im Hauptgebäude Dächer aller Art außer Tonnen- und Flachdächer zulässig
0° - 48°	Im Nebengebäude Dächer aller Art außer Tonnendächer zulässig

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungskarakter

8.0 Grenze; Gebäude

	Grenze Bestand
FL Nr. 445	Flurstücksnummer
	bestehende Haupt- u. Nebengebäude
1	Parzellennummern
	Empfohlene Stellung des Hauptgebäudes im bebauburen Bereich
	Empfohlener Standort des Nebengebäudes bzw. der Garage

9.0 Nutzungsschablone

G NR. 1 - 7	Geltungsbereich
A B C D E F G	A - Art der baulichen Nutzung B - Zahl der Vollgeschosse C - Grundflächenzahl GRZ D - Geschossflächenzahl GFZ E - Bauweise F - Dachform G - Dachneigung

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 12

Bebauungsplan **"Nr 14 Grundweg,**
mit integrierter Grünordnung" auf der
Fl. Nr. 161/ 4 - 161/ 11 und 161/ 13, OT Hagenbüchach

Präambel

Aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und & 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)=. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO); hat der Gemeinderat der Gemeinde Hagenbüchachdiesen Bebauungsplan **"Nr. 12 Grundweg, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 161/ 4 - 161/ 11 und 161/ 13"** Hagenbüchach, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach, den.....

Herr Schneider/ 1. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hagenbüchach hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans **"Nr. 12 Grundweg, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 161/ 4 - 161/ 11 und 161/ 13"** Hagenbüchach und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagenbüchach, den.....

i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans **"Nr. 12 Grundweg, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 161/ 4 - 161/ 11 und 161/ 13"**, Hagenbüchach ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hagenbüchach, den.....

i. A .....



Bebauungsplan "Nr. 12 Grundweg
mit intgrierter Grünordnungsplan"
Fl.- Nr 161/ 4 - 161/ 11 und 161/13
Gemeinde Hagenbüchach
Fassung 01.06.2019

M = 1: 1000

Gemeinde Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach, 01.06.2019