Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- **§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, §13b 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 (Planz)** i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- **§ 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 Fassung
- **das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.Fder Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2; Nr. 1 = Nutzung 1
Parzellennummern 1-9
zusätzlich wird folgende Nutzung zugelassen:
die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die zur Gesundheit dienenden Dienstleistungspraxen
nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2; Nr. 2-7 = Nutzung 2
Parzellennummern 10 -11

2.0 Maß 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:

Vollgeschosse = II, Parzellennummern 1-9 Nutzung 1

Vollgeschosse = III, Parzellennummern 10 -11 Nutzung 2

2.3 Max. zulässige Höhe der Gebäude § 18 sowi § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

Jedem Bauantrag ist ein Geländenivellement beizulegen.

Parzellennummern 1-9
Die max. Höhe zwischen First u. Oberkante des natürlichen Geländes 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 10.3.

Parzellennummern 10 -11
Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt **12,00 m**. Als Maßstab zur Messung der Höhe, wird die Oberkante der unmittelbar liegenden bestehenden öffentlichen Straßen, jeweils im Mittel der Straße der zugewandten Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

3.0 Bauweise, überbabare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23, Absatz 3 BauNVO

Parzellennummern 1-9 Nutzung 1
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6.Abs. 4 und 5 BayBO.

Parzellennummern 10 - 11 Nutzung 2
Festsetzung der Abstandsfläche : 0,25 H mindestens 3,00 m

3.3 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärmekopplungsanlagen § 14, Absatz 2 und 3 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des §14 Absatz 2 und 3 werden im Bebauungsplan zugelassen.

4.0 Bauliche Gestaltung, Hauptgebäude

4.1 Dächer

Parzellennummern 1-9 Nutzung 1
Es werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 15 bis einsschließlich 48 Grad zwingend vorgeschrieben.

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

Parzellennummern 10 -11 Nutzung 2

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

4.2 Dachaufbauten / Vorsprünge

4.2.1 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

4.2.2 Dachgauben

Dachgauben sind zugelassen.
Der Abstand vom First wird auf 0,60 m festgesetzt.
Der Abstand Ortgang - Gaube wird mit mind. 1,50 m festgesetzt.

4.2.3 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 Pkt. **10.1**).

4.2.4 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig

4.3 Böschungen und Abgrabungen

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

5.0 Bauliche Gestaltung, Nebengebäude

Es werden alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen. Zur Deckung der Nebengebäude werden alle harten Bedachungen zugelassen.

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 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.

8.0 Grünordnung; Freiflächen

8.1 Oberflächenbefestigung von Grenzbauten, Stellplätzen und Wegen

Parzellennummern 1-9 Nutzung 1

Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigen wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.
Die Gestaltung ist über einen Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

Parzellennummern 10 - 11 Nutzung 2
Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigen wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Wege und Arbeitsflächen sind nach den einschlägigen Vorschriften zur Oberflächenwasserableitung des jeweiligen Betriebes zu befestigen.

8.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Pkt. 8.3 - 8.6, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.
Unbebaute Flächen der Grundstücke sind mit Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Schottergartenflächen sind nicht gestattet.

8.3 Ausgleichsfläche A/E - Fläche

Fl.- Nr. 241 Teilfläche Gemarkung Bräuersdorf, siehe Planzeichnung

8.4 Einzelpflanzgebote

Anpflanzung von Einzelbäumen, je Grundstück ist ein standortgerechter und heimisches Laubgehölz zu pflanzen.
Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze.

8.5 Vermeidungsmaßnahmen der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

V3: Zeitlich beschränkte Baufeldräumung (Zauneidechsen):
Bodenarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen nicht in der Zeit, wo Eidechsen im Boden überwintern und nicht ausweichen 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 Bautätigkeit entstehenden Strukturen nicht von relevanten Tierarten, vor allem Reptilien und Amphibien, besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdhaufen möglichst schnell, Pfützen unverzüglich eingeebnet werden.

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 im öffentlichen und privaten Bereich:
Unverzichtbare 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.

8.6 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 Baufeldräumung außer der Zeit durchgeführt und V6 nötig wird, bei der Eidechsen gefangen werden könnten, müssen vorab unter fachlicher Begleitung und in Abstimmung mit der UNB eine oder mehrere so genannter „Reptilienburgen" 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. Falls die CEF 1 Maßnahme erforderlich wurde, wird die Maßnahme nach einem Jahr bzw. regelmäßig zeitfortschreitend überprüft.

CEF 2: Artenschutzrecht (§ 44 Abs. 1 BNatSchG):
In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgesetzt, die Böschung östlich der Flurnummer 195/1 bis Ende 2021 unangetastet zu lassen. Um sicher zu stellen, dass sich in der Böschung keine Zauneidechsen aufhalten, müssen im Frühjahr 2021 erneut vier Begehungen durch einen Biologen durchgeführt werden. Sollten bei der ersten Begehung bereits Zauneidechsen gefunden werden, so ist als CEF-Maßnahme auf der Fl.-Nr. 194 entlang des Waldsaums ein südexponiertes Ersatzhabitat zu schaffen. Hierbei wäre die Umsiedlung der Individuen von einem Fachkundigen durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde ist in jedem Fall zu Informieren.

9. Immissions - Schalltechnische Beurteilung

Das Schalltechnische Gutachten zur Bauleitplanung "Teil E" ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

Innerhalb der nachfolgenden aufgeführten Flächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00h - 22.00h) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB

Emittent Teilfläche (TF) nach B-Plan	$L_{EK,tags}$ in dB	$L_{EK,nachts}$ in dB
GE, MI-Flächen - B-Plan „Nr. 15 Sandgruben"		
GE_1 Grundstück 10 n. BPLan	64	49
GE_2 Grundstück 11 n. BPlan	64	49
MI_1 Grundstück 9 n. BPlan	62	47

Hinweis: Die L_{EK}-Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffes des Bebauungsplanes zu kennzeichnen bzw. anzugeben.

Für die Immissionsorte IO_EK1 bis IO_EK9 gelten die um die in Tabelle A.1 genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente.

Tabelle A.1: Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ tags und nachts in dB

Immissionsort		$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
IO_EK1	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 1	1	1
IO_EK2	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 8	0	0
IO_EK3	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 8	1	1
IO_EK4	BPlan, MI - Wohnen Grundstück 6	2	2
IO_EK5	Wohnen Fl.-Nr. 229/13, Hochstr. 25	0	0
IO_EK6	Wohnen Fl.-Nr. 166/4, Hochstr. 24	1	1
IO_EK7	Kindergarten Fl.-Nr. 170/5, Schulstr. 13	14	14
IO_EK8	Wohnen Fl.-Nr. 173, Schulstr. 26	15	15
IO_EK9	Mögliches Wohnen Fl.-Nr. 185	16	16

Das Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ ist als konstanter Wert für den jeweiligen Immissionsort anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes L_{EK} und des Zusatzkontingentes LEK,zus. für den jeweiligen Immissionsort.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium).

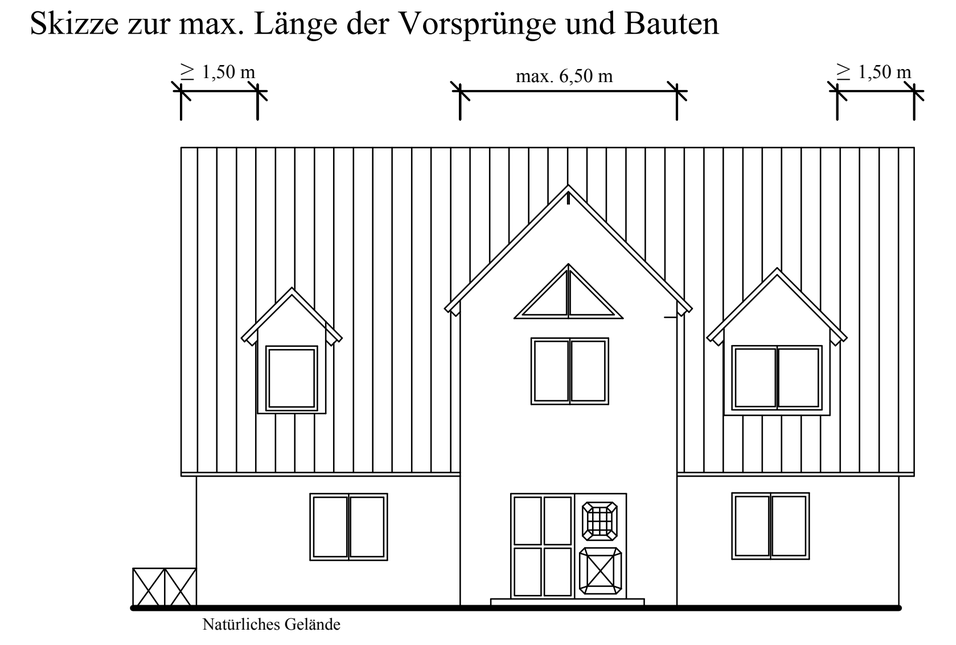
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben mittels schalltechnischem Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK}nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} und eventuellen Zusatzkontingenten ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse, zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 einhält. Dabei sind alle lärmemittierenden Anlagen und Vorhänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrverkehrs und Ladebetriebs, zu berücksichtigen. Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, dass der von beantragten Betrieb ausgehenden Lärm nicht relevant ist. Das Relevanzkriterium nach DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

  Umverteilung der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber eines schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine negativen Veränderungen der Immissionssituation verursacht wird.
- Unabhängig von der Festlegung der Emissionskontigente dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf den benachbarten gewerblichen Grundstücken innerhalb des B-Planumgriffs an relevanten Immissionsorten hervorruft, die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes nach TA Lärm nicht überschreiten. Bei Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmisionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich ziehen.

10. Hinweise

10.1 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Bauten



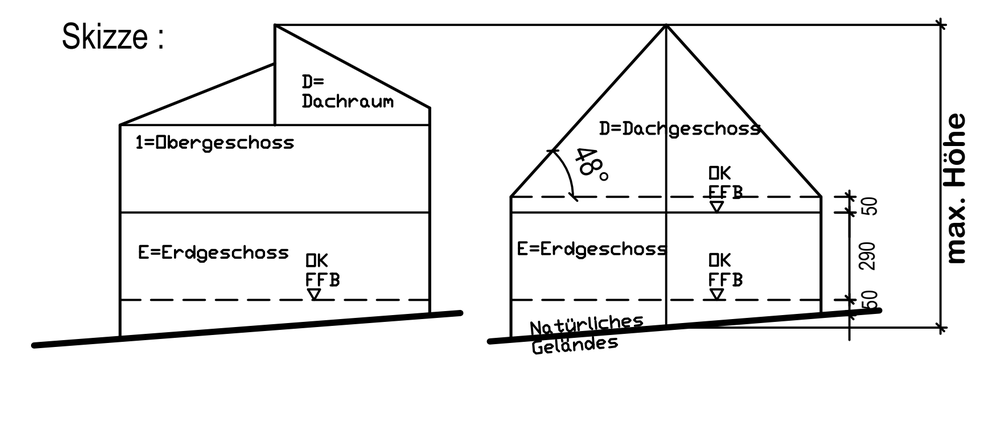
10.2 Bodenfunde im Planungsbereich, Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art 8 Bayerisches 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.

10.3 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 :



10.3 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.

10.4 Abstand der Baumbeflanzungen - 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.

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 m^3 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.

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

Bäume: 3 x v m. B Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Weißbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Mespilus germanicia	Mispel

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

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

11.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Haupteingänge zum Wohn- und Geschäfträumen dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.

11.4 Einfriedung

Es wird empfohlen, dass der Abstand der Zaununtekante der Einfriedung mindestens 15 cm zum bestehenden oder neugestalteten Geländeverlauf betragen soll.

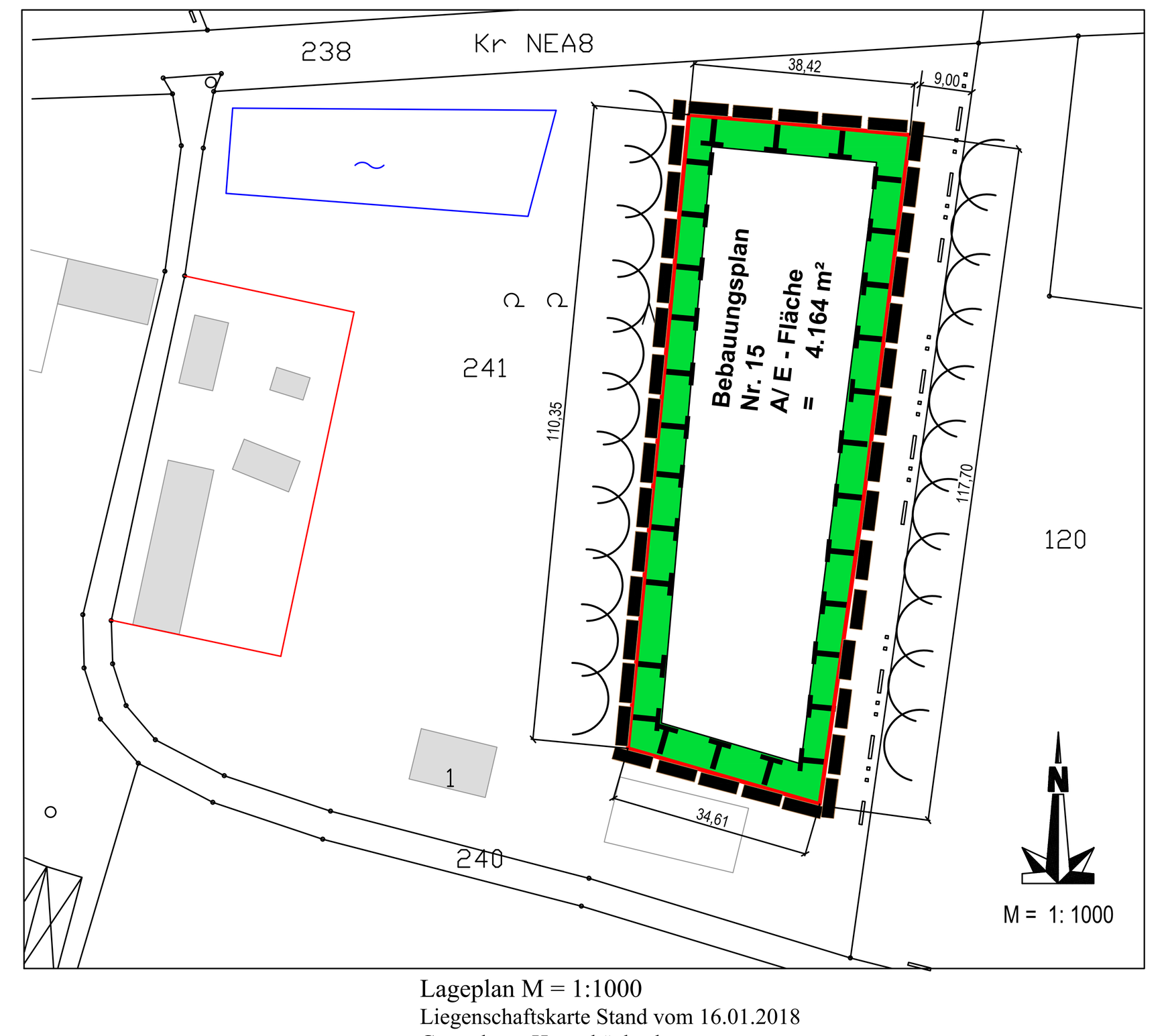
Externe Ausgleichsfläche FL.- NR 241 Teilfläche

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsläche
Ackerfläche:
Gebietskategorie A: 10.410 m² x 0,4 = 4.164 m² ,
Vorhanden A/E - Fläche 4164 m^2.

Geltungsbereich
Umgrenzung A/E Fläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Waldbestand

Maßnahmen:
Es wird ein Waldmantel aus Feld-Ahorn, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere und Vogelbeere, davor wird Holunder, Wasserschneeball, Kornelkirsche, Schlehe, Weißdorn und Hasel gepflanzt.
Am Rand wird mit Pfaffenhütchen ergänzt.

Der dem Wald abgewandte Streifen von 15 m Breite wird als Krautsaum entwickelt. Das erfolgt durch einschürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes.
Die Mahdzeit wird von Ende September auf zeitiges Frühjahr verlegt.
Die Fläche wird die ersten drei Jahre nicht gemäht.



Lageplan M = 1:1000
Liegenschaftskarte Stand vom 16.01.2018
Gemarkung Hagenbüchach
Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
Bayerische Vermessungsverwalrung 2018

Planzeichenerklärung mit Festsetzungskarakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Mischgebiet MI § 6 BauNVO
nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2, Nr. 1 = Nutzung 1, Parzellennummern 1-9
nach § 6 BauNVO, Absatz 1 und Absatz 2 , Nr. 2-7 = Nutzung 2, Parzellennummern 10 -11

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16/17, § 19 BauNVO)

Mischgebiet:

Parzellennummern 1-9 Nutzung 1

0,6	Grundflächenzaghl GRZ §§ 16,17 u. § 19 BauNVO
(1,2)	Geschossflächenzahl GFZ §§ 16,17 u.§ 20 BauNVO
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Parzellennummern 10 - 11 Nutzung 2

0,6	Grundflächenzaghl GRZ § 19 BauNVO
(1,2)	Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

4.0 Bauweise

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

Parzellennummern 1-9 Nutzung 1
0° - 48°
Zulässig Dächer aller Art außer Tonnen- und Flachdächer.
Nebengebäude, Garagen - Dächer aller Art außer Tonnendächer zulässig.

Parzellennummern 10 - 11 Nutzung 2
0° - 48°
Zulässig Dächer aller Art außer Tonnen- und Flachdächer.
Nebengebäude, Garagen - Dächer aller Art außer Tonnendächer zulässig.

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Verkehrsanlagen

7,00 (6,50) Öffentliche Verkehrsflächen Straßen.

8.0 Grünordnung, Arten wie Pkt. 11.2 Textform

Einzelbaum, Neubepflanzung je Grundstück einen Baum.

9.0 Leitungsrecht

Leitungsrecht Oberflächenwasserkanal

sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungskarakter

8.0 Geländeneigung

334,00 Höhenlininen Bestand

9.0 Grenze; Gebäude

Grenze Bestand

Neu geplante Grenzlinie

Fl. Nr. 445 Flurstücksnummer

bestehende Haupt- u. Nebengebäude

(1) Parzellennummern

10.0 Nutzungsschablone

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

G NR. 1 - 6	
A	B
C	D
E	F
G	



Lageplan M = 1:1000
Liegenschaftskarte Stand vom 16.01.2018
Gemarkung Hagenbüchach
Kartengrundlage: Geobasisdaten (c)
Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 15 „Sandgruben"

mit integrierter Grünordnung auf der Fl.-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Hagenbüchach

1. Der Gemeinderat Hagenbüchach hat in der Sitzung vom 12.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2020 hat in der Zeit vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 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 hat in der Zeit vom 28.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

4. Zu dem 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 beteiligt.

5. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2020 bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.

7. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Hagenbüchach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2021 als Satzung beschlossen.

Hagenbüchach , den 11.02.2021 Gemeinde Hagenbüchach

David Schneider
Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom

………………….………………….. AZ ………………………………….…. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

Hagenbüchach , den ……………………………. Gemeinde Hagenbüchach

David Schneider
Erster Bürgermeister

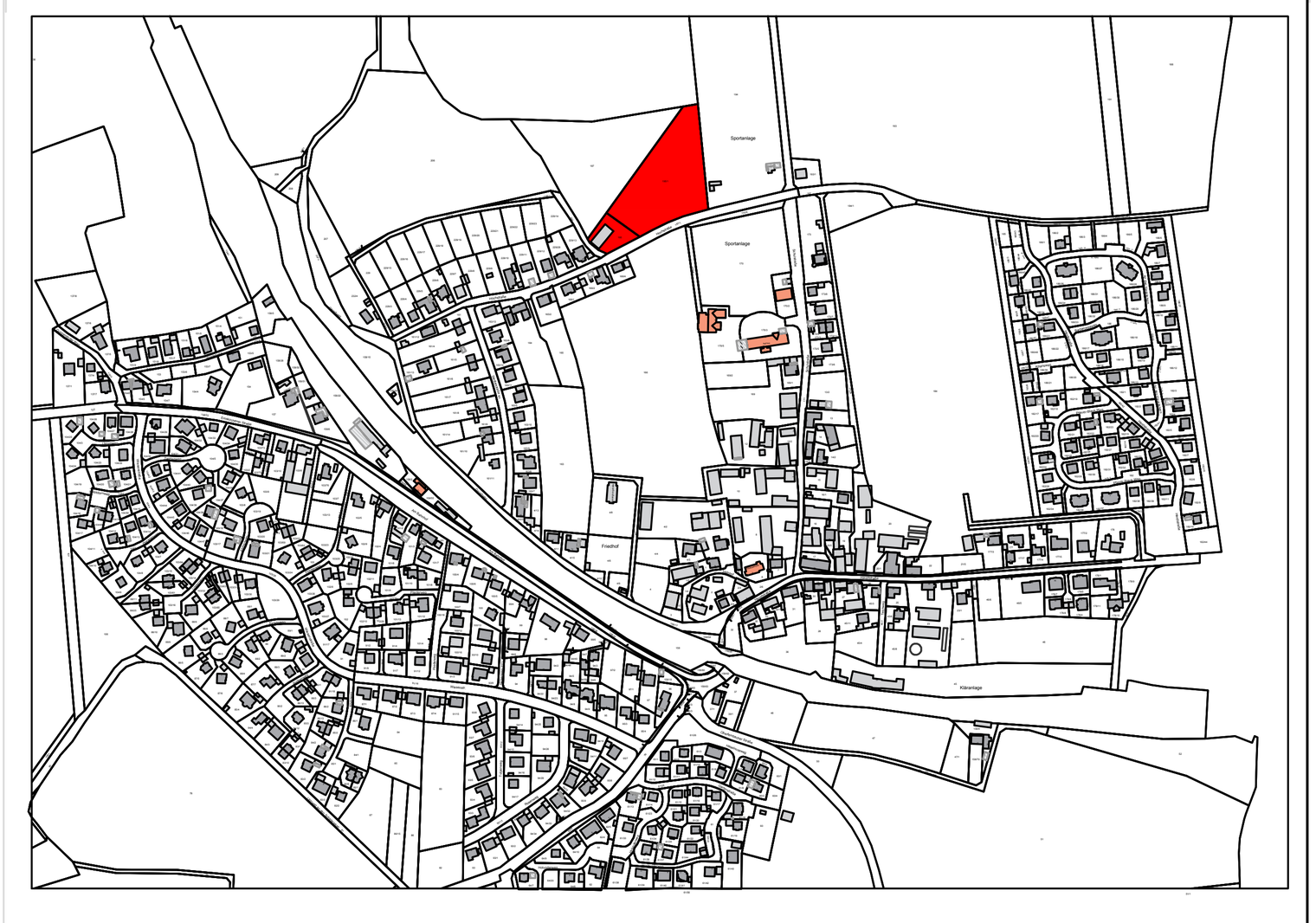
(Siegel)

11.

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hagenbüchach , den ………………………………. Gemeinde Hagenbüchach

David Schneider
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Nr.15 Sandgruben mit intgriertem Grünordnungsplan"
Fl.- Nr 241 Teilfläche
Gemeinde Hagenbüchach
Fassung 10.02.2021

M = 1: 1000

Gemeinde Hagenbüchach

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach den10.02.2021