BEBAUUNGSPLAN „BOINT“ mit integriertem Grünordnungsplan in HALLERNDORF, GEMEINDE HALLERNDORF, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Boint“ mit integriertem Grünordnungsplan in Hallerndorf, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 der BauNVO)

2.1 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 (0,6) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II — maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

2.4 Nutzungsschablone für das WA:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschossflächen-zahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.
Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.

2.6 Maximale Gebäudehöhe

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
0-10°	6,5 m
10-15°	8,5 m
15-38°	9,0 m
38-52°	10,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches (z. B. First, OK Attika) gemessen.

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o — Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- bzw. Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 A — Abwasserleitung geplant

5.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Anpflanzung von (Obst-)Bäumen: Standortvorschlag

7.2 **Bepflanzungen**
Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Gehölzen ist vorzugsweise auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.
Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hausbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sträucher:
Entlang der Grundstücksgrenzen der südlichen Grundstücke ist ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern anzupflanzen und von den Grundstückseigentümern zu unterhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung).
Die Ortsrandeingrünung ist von den Grundstückseigentümern anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

7.3 **Befestigungen**
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

7.4 **Beleuchtung**
Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.
Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

7.5 **Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

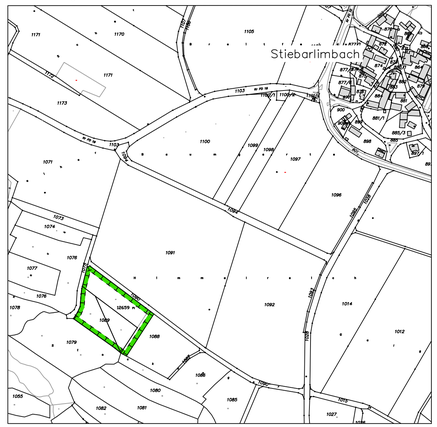
Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Flurstück Nr. 1089 und Teilfläche Flurstück Nr. 1088: ca. 12.657 m²

Die als Feuchtwiese mit Bestand von Orchideen, als artenreiches, extensives Grünland bzw. als artenarmes, intensives Grünland genutzten Flächen werden durch Extensivierung weiter aufgewertet.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsfläche:
Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.
Eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Feuchtwiese und des Grünlandes ist durch eine Mahd nach dem 01.08. und eine Mahd ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mähgutes durch die Gemeinde durchzuführen.
Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu unterlassen.

Die externen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes sind im beiliegenden Lageplan M 1:5.000 dargestellt.



8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

8.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zur Abführung des Oberflächenwassers

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.
Eine Abweichung parallel zum Straßenverlauf und von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 **Dachformen**
Es sind keine Dachformen festgelegt.

2.2 **Dacheindeckung**
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig.
Außerdem sind auch Sonnenkollektoren zulässig.

2.3 **Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,70 m
- am Ortgang: max. 0,70 m

2.4 Zwerchgiebel
Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 **Anzahl der Stellplätze**
Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

3.2 **Lage**
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.3 **Bauweise**
Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.4 **Dachform, Dachneigung und Eindeckung**
Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

3.5 **Zulässigkeit von Nebenanlagen**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

3.6 **Wintergärten**
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.

4. Einfriedungen / Bodenbewegungen

4.1 **Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m (innerhalb der Sichtdreiecke) über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.
An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinter-pflanzung zulässig.
An den rückwärtigen im Süden an der Aisch gelegenen Grundstücksgrenzen sind Durchlässe jeglicher Art nicht zulässig (siehe auch B II 5).

4.2 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

5. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

FFH-Gebiet (Schutzgebiet für Pflanzen, Tiere, Lebensraumtypen)
SPA (Europäisches Vogelschutzgebiet)

5.1 Zum Schutz des FFH-Gebietes und des europäischen Vogelschutzgebietes sind an den rückwärtigen, im Süden an der Aisch gelegenen, Grundstücksgrenzen Durchlässe jeglicher Art für Personen und Haustiere nicht zulässig.

6. Sonstige gestalterische Festsetzungen
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

C. Hinweise

1. 833 — Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. Abbruch bestehendes Gebäude
5. Vorschlag zur Gebäudeanordnung
6. 4,5 | 1,5 — Maßangaben in Meter
7. 358 — Höhenlinien
8. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.
9. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
10. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann.

Anhang 1

Gehölzliste
Grundlage: Arten des Waldmeister-Buchenwaldes

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)
Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom *13.10.2014* die Aufstellung des Bebauungsplans „Boint“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Boint“ in der Fassung vom 27.01.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 16.03.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Boint“ in der Fassung vom 27.01.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis einschließlich 16.03.2015 stattgefunden.

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

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

6. Die Gemeinde Hallerndorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „Boint“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hallerndorf, den .....

(Siegel)

.....
Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Gemeinde Hallerndorf, den .....

(Siegel)

.....
Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Hallerndorf, den .....

(Siegel)

.....
Torsten Gunselmann
Erster Bürgermeister

PROJEKT	GEMEINDE HALLERNDORF LANDKREIS FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "BOINT" mit integriertem Grünordnungsplan
DARSTELLUNG	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 21.04.2015
ENTWURF	WEYRAUTHER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444