N

M1:500

WA	
0,4	II
ED	o
max. Gebäuderhöhe 9,0m	
alle Dachformen, außer FD	

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der B*aunutzungsverordnung* - BauNVO -)

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 16 Abs. 1 BauNVO
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
9m	Max. zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

o Offene Bauweise (o), §22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze, §23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feld-/Flurweg), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentl. Parkplatz), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Anzupflanzender Obstaum "Alter Sorte"

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

1	
2	3
4	5
6	

Nutzungsschablone Systematik
1: Art der baulichen Nutzung
2: Grundflächenzahl GRZ
3: Max. Vollgeschosse
4: Bauweise
5: Bauweise
6: Gebäudehöhe und Dachform

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird mit 0,4 festgesetzt

1.2.2 Es sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

1.2.3 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) wird mit max. 0,5 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt.

1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m (unt. HBP: OK RFB EG, ob. HBP: OK First)

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhaus (D) in offener Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze in der Planzeichnung gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 Die öffentl. Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planbeschrieb in Feld-/Flurweg und öffentl. Parkfläche.

1.4.2 Der öffentl. Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss im Bereich der öffentl. Erschließungsstraßen darf durch das Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

1.4.3 Durch Anpflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentl. Erschließungsstraßen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch die Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr.25 BauGB)

1.6 Öffentliche Grünflächen

1.6.1 In der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine einreihige Hainbuchenhecke (3,5 St./lfm) als Abtrennung zum Allgemeinen Wohngebiet und zur Maintalstraße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die zu pflanzenden Bäume sind Obstbäume "alter Sorten" zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten. Gehölzausfälle sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

1.7 Private Grünflächen

1.7.1 Pro angefangenen 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten. Gehölzausfälle sind innerhalb eines Jahres nach Ausfall zu ersetzen.

1.7.2 In den, in der Planzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen des Geltungsbereiches ist eine artenreiche Grünfläche zu entwickeln.
Vorschlag für die Umsetzung einer extensiven Grünfläche:
Hierfür sollte eine gebietseigene Saatgutmischung mit mind. 50% Blumenanteil verwendet werden. Bei entsprechender Verfügbarkeit sollte eine Erhaltungsmischung von gebietseigenem Wiesendrusch bevorzugt werden. Die Flächen müssten maximal zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut entfernt werden. Mulchen sowie jede Art von Düngung und Einsatz von Pflanzenschutz wären unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen innerhalb der einzelnen Baufelder müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.

2.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL- Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

2.3.2 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen.

2.3.3 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

2.4 Dachgestaltung

2.4.1 Für Hauptgebäude sind außer Flachdächer alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Für Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

2.4.2 Dacheindeckungen sind mit Dachziegel und Dachsteine in roten und grauen bis schwarzen Farbtönen auszuführen. Hochglänzende Dachziegel sind nicht zulässig. Außerdem sind Dacheindeckungen aus Metall in Titanzink mit natürlicher Farbgebung oder beschichtetes Aluminium in den Farben grau oder schwarz zulässig.

2.4.3 Es wäre wünschenswert, Flachdächer von Nebengebäuden fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sollten dauerhaft gepflegt und unterhalten (z.B. Beseitigung angeflogenen Gehölzaufwuchses, Nachsaat, Nachpflanzungen usw.) werden.

2.4.4 Auf Dächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie dieselbe Neigung und Ausrichtung des Daches aufweisen und symetrisch am Dach angeordnet sind. Aufständerungen sind auf geneigten Dächern nicht zulässig. Auf Flachdächern von Nebengebäuden sind aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind.

2.5 Einfriedungen

2.5.1 Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig

2.5.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zulässig sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Zaunanlagen aus Stahl oder Holz in einheitlicher vertikaler Gliederung. Zwischen Grundstücken sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m aus Holz auf bis zu einem Drittel der Grenzlänge zulässig.

2.5.3 Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Herstellung von Heckenpflanzungen zur grenzständigen Grundstückseinfriedung o.ä. ist unzulässig.

2.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An der Zufahrtsseite einer Garage ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentl. Straßenverkehrsfläche einhalten. Im Übrigen gilt für offene Stellplätze, Carports und Garagen der Art. 47 der BayBO.

2.7 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) jeweils bis zu max. 15 m² Grundfläche sind außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche (auch innerhalb der privaten Grünfläche) zulässig, soweit diese die Grundzüge der Planung nicht berühren.

C TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Stadt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit dem Grundwasser

3.1 Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk abzuleiten.

3.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Die die Sammlung in Zisternen für Brauchwassernutzung ist wünschenswert.

3.3 Es wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron (WAS) und Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron (EWS) verwiesen.

3.4 Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (geschlossene Wanne aus Beton mit hohen Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 - „weiße Wanne") empfohlen.

4. Bodensicherung

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und BBodSchG zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht für die Wiederverwertung zu lagern.

5. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, in der Begründung und in den Gutachten in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können in der Gemeinde Himmelkron während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

Präambel

Die Gemeinde Himmelkron beschließt den vom Ingenieurbureau Murrmann ausgearbeiteten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Maintalstraße II" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch §2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

Gemeinde Himmelkron

Bebauungsplan

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

"Maintalstraße II"

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung entfällt gemäß §13a BauGB

2. Die **förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2021 hat in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 stattgefunden

3. Die **förmliche Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2021 hat in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 stattgefunden

4. Die Gemeinde hat mit **Beschluss** des Gemeinderats vom __.__.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Himmelkron, den __.__.2021

Gerhard Schneider, Erster Bürgermeister

Planverfasser:

Ingenieur-Bureau Murrmann · Architekt
Bernreuth 8
96260 Weismain

Tel: (09575)9812908
Fax: (09575)9812909
murrmann@gmx.de

Architekt, Dipl.-Ing.(FH)

M:

1:500

DATUM:

Entwurf aufgestellt: 20.01.2021