

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

WA	II	A) Art der baulichen Nutzung B) Zahl der Vollgeschosse C) Grundflächenzahl GRZ D) Geschossflächenzahl GFZ E) Dachform F) Bauweise
0.35	0.5	
SD/WD/ZD 15° - 25°	o	

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2
- 0,35 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- O Offene Bauweise
- E Einzelhaus
- Dachform:  
ZD : Zeltdach SD = Satteldach  
WD = Walmdach
- Baugrenze

Stellplätze / Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sind zulässig.

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünfläche

7.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen

Mögliche Gebäudestellung von Garagen

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)  
- Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)  
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 629 m².

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung des Baugrundstückes (Teil des Baugebietes "Himmelkron Ziegelhütte") wird gemäß § 4 bzw. § 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA	II		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,50

4. Höhenfestsetzung

0K Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseits max. 80 cm über Erschließungsstraße (Mitte Haus)

5. Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen  
Als Bauformen sind Einzelhäuser zugelassen.

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Diese bestehen aus:

Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss

Zulässig sind dabei:  
SD/WD/ZD 15° - 25°

max 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

6. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstückfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben an den Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBD)

8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, grau und anthrazit zulässig.

Gauben können aus anderen Materialien bestehen (z. B. Zink- oder Kupferverblechungen).

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig.

8.2 Kniestock

Als Kniestockhöhe sind 50 cm zulässig.

8.3 Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Fliesen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind für Fassaden nicht zulässig.

8.4 Garagen

Geschlossene Garagen sind freistehend oder am Hauptgebäude angebaut zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Garagendächer sind an die Form und Eindeckung des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrünte Dächer zulässig. Zur Nutzung von Solarenergie sind die für Gebäudedacheindeckungen maßgebenden Regelungen einzuhalten.

8.5 Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. in't Art. 81 Abs 1 Nr. 3 BayBo)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.

8.6 Abwasserbeseitigung (Versicherung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen / Zufahrten und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

8.7 Einfriedungen

Einfriedungen bis 1.8 m Höhe und Mauerelemente bis 1.0 m Höhe über natürlicher Oberfläche sind zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.

10. Textliche Festsetzung der Grünordnung

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

IV. HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

2.0 Regenwassernutzung

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen

4.0 Abwasserbeseitigung

Das Baugrundstück wird im Mischsystem entwässert. Es wird empfohlen die genaue Lage des Anschlusses per Suchschiachtung durchzuführen. DIN 1986-100 sowie die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten



Verfahrensvermerke der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Bauleitverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Stadtrat am ..... beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß 5 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von ..... bis .....

Hummeltal, den .....

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

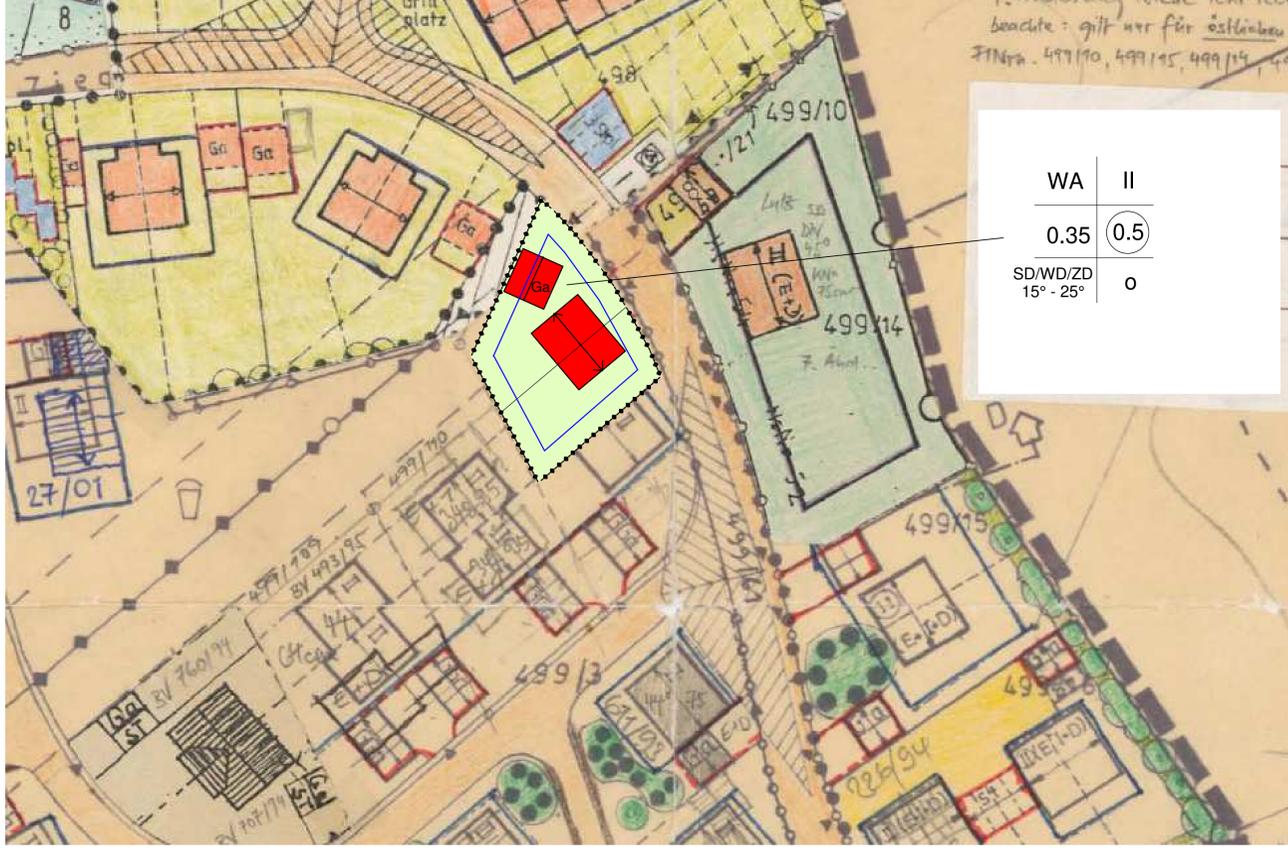
Hummeltal, den .....

Die Bebauungsplanänderung wurde vom Stadtrat am .....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadt Hummeltal vom ..... ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf,

dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hummeltal während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten (§ 10 Abs 3 Satz 4 BauGB).

Hummeltal, den .....  
1. Bürgermeister



**VORABZUG**

Erstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Bauleitverfahren

Vorhabensträger: Gemeinde Himmelkron  
Am Klosterberg 9  
95502 Himmelkron

Bebauungsplan  
(Teil des Baugebietes "Himmelkron Ziegelhütte")  
M 1: 500 / 1:1000

Datum: 15.02.2020

Entwurfsverfasser:  
ARCHITEKTURBÜRO ROLAND ESCHER  
Fichtenoheweg 6 95473 Lindenhardt  
T 09246 268500 F 09246 268480 M 01522 9695270  
www.architekturbuero-escher.de info@architekturbuero-escher.de