

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 (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.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Satz 1 - 3.

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 Baugbiet 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 Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude. Werden hier jedoch pro Grundstück mit einer Grundstücksteilung Doppelhäuser gebaut, zählt die Bedingung 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 der West und Nordseite je 5,00m. An der Süd und Ostseite 3,00m.

3.3 Böschungen und Abgrabungen

Geländeuerschiede 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 9.1. Jedem Bauantrag ist ein Geländeneivellement 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

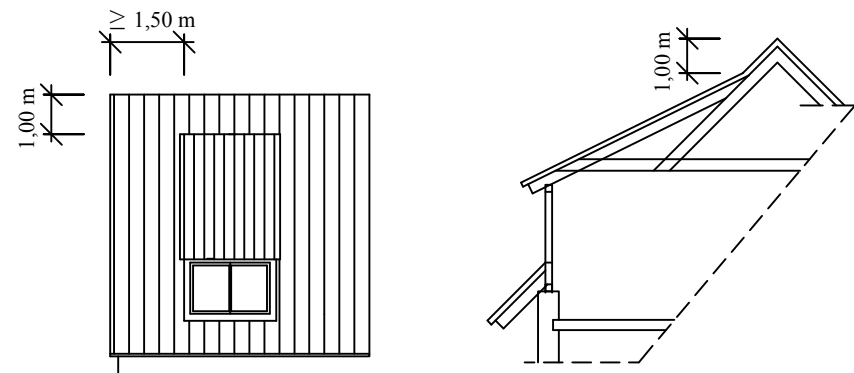
4.3 Dachaufbauten / Vorsprünge

4.3.1 Dacheinschnitte

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 Pkt 9.2)

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 Zusammengebaute 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 zu 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

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

8.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (saP), Pkt. 8.4 - 8.5 bzw. Anhang 1, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

8.3 Flächen und Einzelpflanzangebote

Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze

8.4 Vermeidungsmaßnahmen der speziellen Artenschutzprüfung (saP)

- V1: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stocktrieb und Malehen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG 1 nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Dadurch wird vermieden, dass Nester, die in Baumhöhlen, frei im Gehölz oder am Boden im Schutz von Gehölzen angelegt werden, zerstört werden.
- V2: Gehölzrodung, -pflege und Rückschnitt dürfen auch nach Abschluss der Bauarbeiten zum Schutz potenziell vorkommender freilebender Vogelarten oder Fledermus-Wochenstuben nur in der Zeit von 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 ausweichen können und nicht in der Zeit, wo Gelege im Boden vorhanden sind. Um keine überwinterten Zauneidechsen zu töten oder ihre Gelege zu zerstören, muss das Abschleichen 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 Tieren, vor allem Reptilien und Amphibien, besiedelt werden können, müssen Sand- und Erdhaufen möglichst schnell, Pflügen unverzüglich eingeebnet werden.
- V5: ökologische Begleitung (Vogelnester): Falls die zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, ist eine ökologische Begleitung durch eine geeignete Fachkraft nötig. Ihre Aufgabe ist, bei Gehölzarbeiten von 1. März bis Ende September das Gehölz 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: 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.
- 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.

8.5 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 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 Tobholz-Stapel als künstlicher Eidechsen-Lebensraum dienen.

CEF 2: Vor Rodung eines alten Hochstamm-Obstbaumes ist eine Ersatz- Pflanzung vorzunehmen, und zwar ist ein alter Obstbaum vorab durch Pflanzung zweier junger auszugleichen.

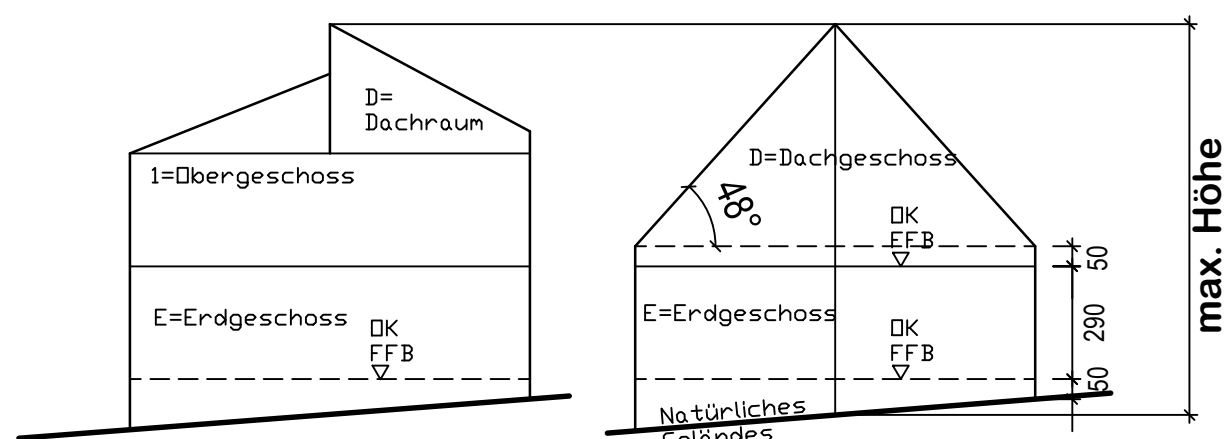
CEF3: Der Verlust von möglichen Vogelbruststätten und Fledermaus- Wochenstuben in Baumhöhlen (Spechtlöcher, Astlöcher und Stammanrisse) ist durch Installieren künstlicher Nisthilfen auszugleichen.

9. Hinweise

9.1 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

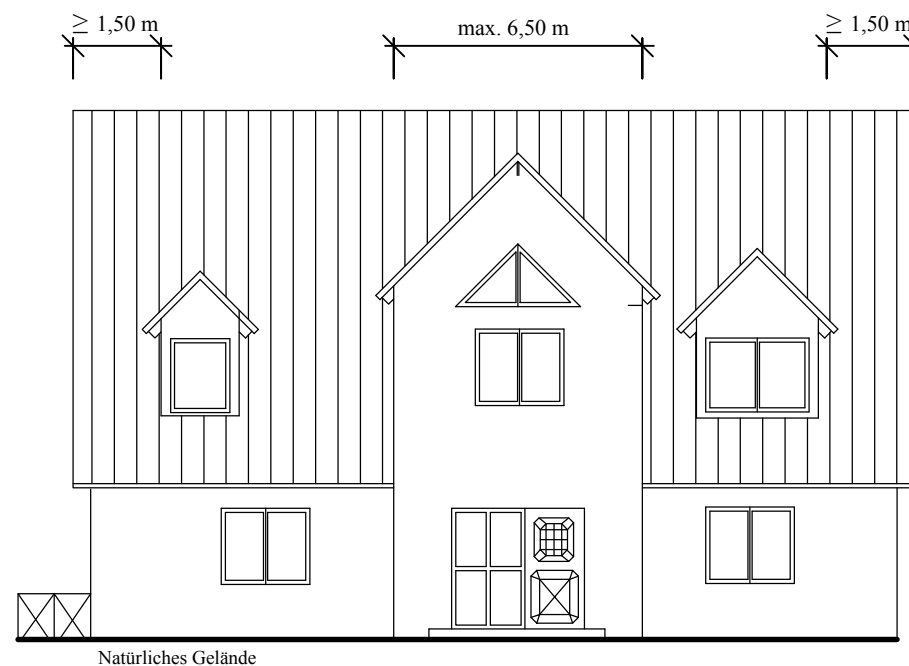
Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer, außer Satteldächer, wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt. Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,20 m. Die Höhe des Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m. Die max. Dachneigung beträgt 48 Grad. Im Vergleichsobjekt wird 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 :



9.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Bauten



9.3 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.

9.4 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

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

9.5 Abstand der Baumbepflanzungen - 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.

10.0 Empfehlungen

10.1 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behälter einzulieten 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 Regenwasser-nutzungsanlage 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.

10.2 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 sylvatica	Rothbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

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

10.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Haupteingänge 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 BauGB)	Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)	0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO (Parzellen 1 - 6) 0,3 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO (Parzellen 1 - 6) II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
4.0 Bauweise	O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Parzellen 1 - 6 E Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)
5.0 Dachart / Dachneigung	15° - 48° Parzelle 1- 6: 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)
7.0 Grünordnung, Arten wie Pkt. 10.2	Einzelbaum Neupflanzung, Ersatzmaßnahme CEF 2 Anpflanzung von Strauchgehölzen als Abgrenzung zur Landschaft als Ersatzpflanzung. 1 Stck. pro Quadratmeter, auch in Einzelstellung Gesetzte Grenzabstände sind einzuhalten. Freiflächen sind zu begrünen bzw. Gartenmäßig zu nutzen
	Bestehender Obstbaum Bestehende Obstbaum, bestehende Hecke entfernen

sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungskarakter

8.0 Geländeneigung	Höhenlinien Bestand
9.0 Grenze; Gebäude	Grenze Bestand Neu geplante Grenzlinie
Fl. Nr. 445	Flurstücksnummer bestehende Haupt- u. Nebengebäude
1	Parzellennummern
1	Empfohlene Stellung des Hauptgebäudes im bebaubaren Bereich
1	Empfohlener Standort des Nebengebäudes bzw. der Garage
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

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 13

Bebauungsplan "Nr 13 Schulstraße, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 169 und 169/ 2, Hagenbüchach Präambel

Aufgrund des § 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 Hagenbüchach diesen Bebauungsplan "Nr. 13 Schulstraße, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 169 und 169/ 2" 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 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nr. 13 Schulstraße, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 169 und 169/ 2" Hagenbüchach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagenbüchach, den..... i. A.

Öffentliche Auslegung

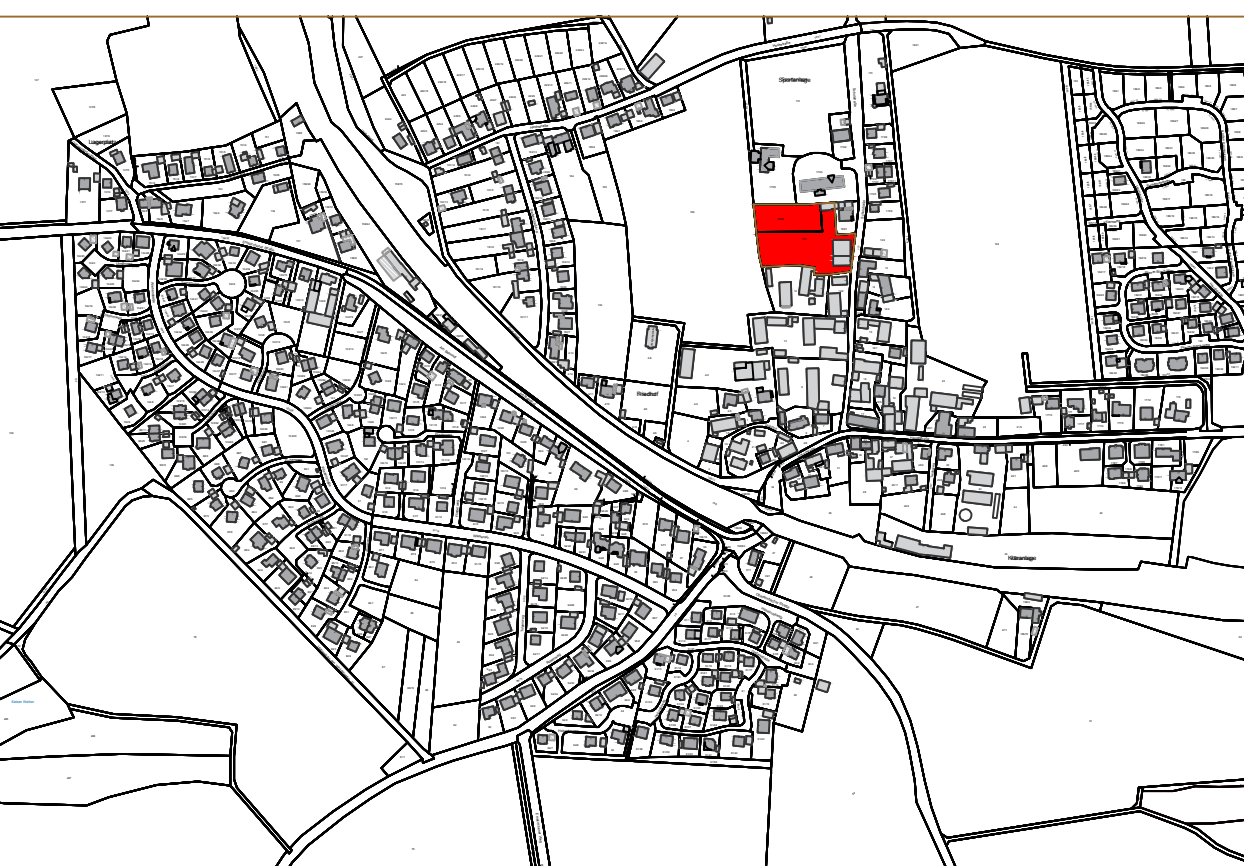
Der Gemeinderat der Gemeinde Hagenbüchach hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans "Nr. 13 Schulstraße, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 169 und 169/ 2" Hagenbüchach und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer 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. 13 Schulstraße, mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 169 und 169/ 2", 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. 13 Schulstraße mit intgriertem Grünordnungsplan" Fl.- Nr 169,169/2 Gemeinde Hagenbüchach Fassung 24.01.2019



Gemeinde Hagenbüchach

M = 1: 1000

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Hans Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Straße Str.7
91086 Aurachtal
Münchaurach den 24.01.2019

