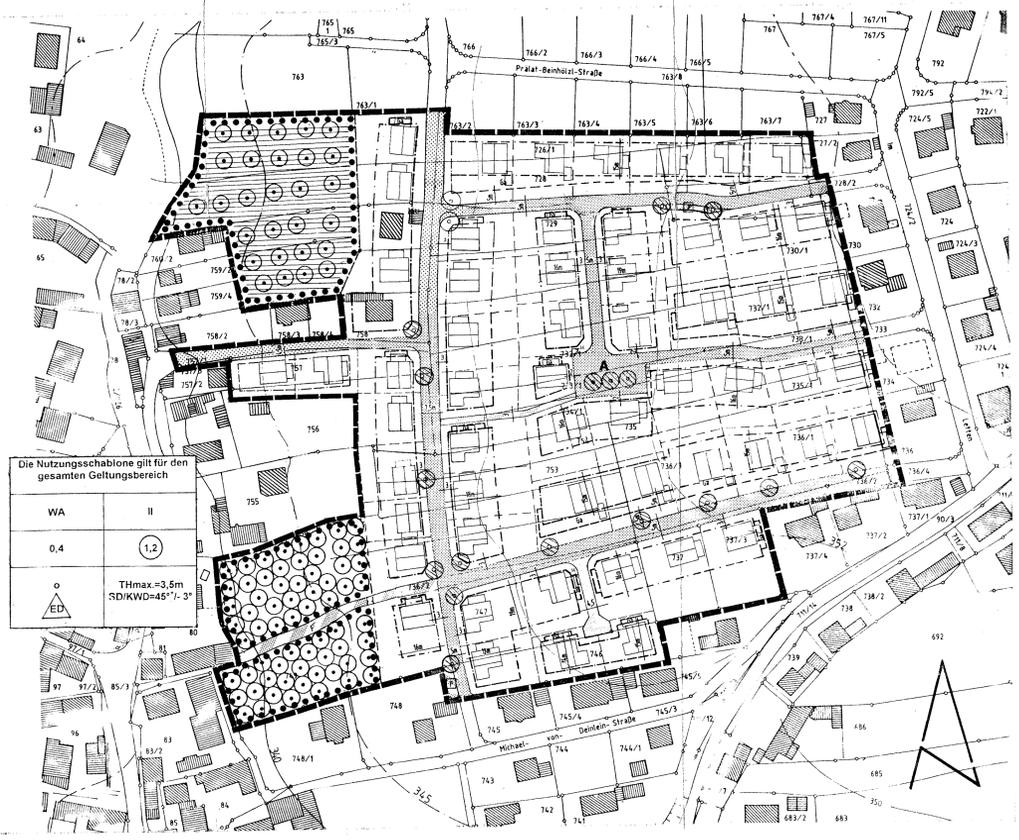


# BEBAUUNGSPLAN "HETZLES - MITTE"

## DER GEMEINDE HETZLES



- PLANZEICHEN**  
gem. PlanV 90 und BauGB 86
- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - II Geschlossenheit
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 1,2 Geschossflächenzahl
  - THmax maximale Traufhöhe
- 2. BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o Öffentliche Bauweise
  - ED Baugrenze
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3. VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Größenverhältnisse
  - Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche/Fußweg
  - privater Weg
- 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen
    - Bäume
      - Pflanzgebiet 1
      - Pflanzgebiet 2
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung
    - Bäume
- 5. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung
  - Garagen
  - Müllstellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6. ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN**
- SB/ABD Schrägdach/Kruppendach
- 7. HINWEISE**
- Flurückzugsgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Bestandende Gebäude
  - Versteckene Grundstücksgrenzen
  - Höhenlinien

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**
- Das Baugebiet wird entsprechend den Einzeichnungen im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bestimmt.
  - Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
  - Als Höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO:
- |     |     |
|-----|-----|
| WA  | II  |
| 0,4 | 1,2 |
- THmax=3,5m  
SDIKWD=45"-3"
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstgrenze festgesetzt.
  - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl werden die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a (4) 3 BauNVO nicht berücksichtigt.
  - Die Traufhöhe der am weitesten aus dem Gelände herausragenden Fassade darf nicht mehr als 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (Robboden) und Dachraum. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Oberkante Sparren.
  - Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelänge an den Traufseiten.
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe bergseits wird auf eine Stufe über natürlichem Gelände festgelegt.
  - Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 7 Abs. 1 BayBO wird angrenzend an den Platz A ein Abstand von mindestens 2 m von der Gebäudewand zur Straßenkante festgesetzt.
- B) Bauweise - § 9 (1) 2 BauGB**
- Im Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Die Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin bietet den jeweiligen Bauherren individuell überlassen.
- C) Nebenanlagen - § 9 (1) 4 BauGB**
- Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Aus gestalterischen Gründen dürfen die Garagen nicht in der Flucht mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00 m von der Flucht abzusetzen. Zu den Straßenverkehrsflächen hin ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1)-(2) BauNVO sind in der nicht überbauten Grundstücksfläche gemäß § 14 (1) 3. BauNVO nicht zulässig; ausnahmsweise können Lauben bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

**D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) 20 BauGB**

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Wohngebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Für die Gestaltung der Hausgärten sind neben den zu bevorzugenden heimischen Laubbäumen vermehrt Obstbäume auszuwählen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Beplanung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern (gem. § 202 BauGB).
- Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wechsellagige Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, sandverbundene Decken und Rasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
- Das Regenwasser von den Dachflächen sollte auf den Grundstücken gesammelt und verwendet werden. Die nachzuweisende Speicherkapazität sollte mindestens 3m<sup>3</sup> betragen. Ein Notüberlauf darf an das Kanalsystem anbinden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Die Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind in ihrem Bestand zu erhalten. Zur Festbestände sind bestmässig zu erneuern. Die untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen. Fehlinhaltungen sind zu reaktivieren.
- Der bestehende Fußweg vom Ortskernbereich in das Baugebiet ist aufgrund seines eingewachsenen Laubengangcharakters zu erhalten. Unter-Behaltung der vorhandenen durchschotterten Wegreste soll der Weg auch weiterhin als Fußweg dienen; eine abschnittsweise geringfügige Verbreiterung auf 3 Meter hat unter Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere des Nußbaumes, der vorhandenen Kuppelsteine und der Eichen zur leichteren Pflege zu erfolgen.

**E) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) 25 BauGB**

- Die im Pflanzgebiet 1 (PFG 1) ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste E 3.1 und 3.3 anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 2,50 m.
  - Die im Pflanzgebiet 2 (PFG 2) ausgewiesenen Flächen sind bei Bedarf (vgl. D.8) mit hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste E 3.2 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- F) Gestalterische Festsetzungen - § 9 (4) BauGB i.V.m. mit § 107 BayBO**
- Dächer sind entsprechend den Festsetzungen im Plan als Satteldach oder Krüppeldach auszuführen. Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden und in Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzufolien.
  - Die Dachneigung der Dächer wird mit 45° +/- 3° bestimmt. Als Dachdeckung sind rote Ziegel zu verwenden.
  - Dachaufbauten dürfen max. 1/2 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Dachgauben sollten als Einzelgauben ausgeführt werden. Fiederausgauben sind nicht zulässig. Dachenschnitte sind nur bis max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Der Abstand der Gauben bzw. Einschnitte von der Giebelwand muß mindestens 2 m betragen.
  - Die Höhe des Kniestockes sollte max. 75 cm betragen.
  - Die Fassaden sind als raue Putzflächen in hellen Farbtönen zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatten, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Außenwandverkleidungen im Giebel- bzw. Kniestockbereich in Holz sind zulässig.
  - Fenster sind als stehende Einzelfenster auszubilden. Durchgängige Fensterbänder und Brüstungselemente sind nicht zulässig. Eine Fensterteilung ist erforderlich, falls die Fensterflächen > 1m<sup>2</sup> sind.
  - Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art und Höhe ortstypisch zu gestalten.
  - Die Einfriedung der Grundstücke darf 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazu gehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
  - Stützmauer zur freien Landschaft sind unzulässig.

**G) Immissionschutz**

- Feste fossile Heizstoffe, wie z.B. Kohle, Koks und Holz, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des § 3 (4) BImSchG entstehen, dürfen für die dauerhafte Heizung nicht verwendet werden (Verbrennungsverbot § 9 (1) Nr. 23 BauGB). Heizanlagen zur Notversorgung dürfen mit o.g. Heizmaterialien betrieben werden.

**H) Sonstige Festsetzungen**

- Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 19186 zu beachten.
- Dem Bauantrag ist ein nach Niveaumeter erstellter Gebäudeschnitt beizufügen.

**I) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

- Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können bereits so stark abgetragen sein, daß sie obertypisch nicht mehr erkennbar sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.
- Aus diesem Grund müssen alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 26. Juni 1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden.

**VERFAHRENSCHRITTE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Hetzles hat am ... gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-Mitbestimmungen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am ... ersichtlich bekannt gemacht.
- Hetzles, den ... Siegel Bürgermeister
- Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.90 wird beschiedigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Berechnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Forchheim, d. ... Siegel Unterschrift
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand vom ... bis ... durch öffentliche Auslegung statt.
- Hetzles, den ... Siegel Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Hetzles, d. ... Siegel Bürgermeister
- Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 1 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom ... bis ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.
- Hetzles, d. ... Siegel Bürgermeister
- Die Umweltschutzbehörde hat am ... den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Hetzles, d. ... Siegel Bürgermeister
- Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Entschließung / Erlaß vom ... Nr. ... gemäß § 11 (1) u. 2) in Verbindung mit § 6 (2) u. 4) BauGB genehmigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.
- Forchheim, d. ... Stempel Unterschrift
- Die Genehmigung des genehmigten Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am ... amtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Hetzles von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 (3) und § 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der genehmigte Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Hetzles, d. ... Siegel Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes BauGB wurde gemäß § 12 BauGB am ... amtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Hetzles von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 (3) und § 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
- Hetzles, d. ... Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der genehmigte Planentwurf vom 23.01.96 wurde zum Begründung am ... gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

Hetzles, den 01. Okt. 97 Siegel Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gemäß § 2 (1) BauGB auf die Dauer eines Monats vom ... bis ... zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Hetzles, den 01. Okt. 97 Siegel Bürgermeister

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Hetzles, den 01. Okt. 97 Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Hetzles, den 01. Okt. 97 Siegel Bürgermeister

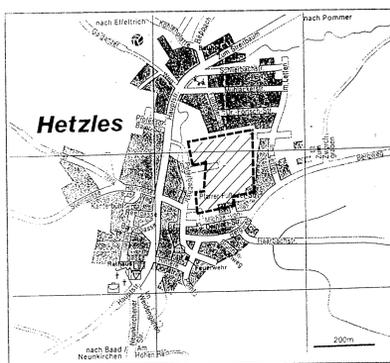
Der genehmigte Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Forchheim am ... gemäß § 11 BauGB angezeigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Forchheim, den 01. Okt. 97 Stempel Unterschrift

Die Genehmigung des genehmigten Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am ... amtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Hetzles von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der § 44 (3) und § 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der genehmigte Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hetzles, den 05. Dez. 97 Siegel Bürgermeister

Hetzles, den 05. Dez. 97 Siegel Bürgermeister



02	Überarbeitung nach GR Beschluß vom 15.10.98	10.12.1996	R/He
01	Ursprüngliche Entwurfsphase, Baugruppen	24.01.1996	R/He
00	ANFANG	DATUM	NAMEN

PROJEKT : Bebauungsplan "Hetzles - Mitte"

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR**

BAUHERR :	Gemeinde Hetzles	BEARB. :	Mog/ri
	VC Dormitz	GEZ. :	H6
	Ldkrs. Forchheim	SEPR. :	

PLAN :	B-Plan mit integriertem GP 1. Änderung des Rechtsplans vom 19.01.1995	MASSSTAB :	PROJ.NR. :
		1 : 1000	7.270.1223

ENTWURF :	INSUMMA ARCHITECTEN + INGENIEURE	DATUM :	PLAN.NR. :
	INSUMMA Projektgesellschaft mbH Börsenplatzstrasse 86 95429 Nürnberg Tel. 92618-0	25.01.1996	4