

3. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes Hetzles-Mitte; BA II und III



Nutzungsschablone für den Geltungsbereich des Änderung

WA	II
0,4	0,8
ED	TH max. 3,5m
	SD/KWD 45° ± 3°

Textliche Festsetzungen

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung * § 9(1) 1 BauGB
- Das Baugebiet wird entsprechend den Einschrieben 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:
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8
 - 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 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohboden) und Dachraum. Der Dachraum beginnt am Schnitt vom Außenwand und Oberkante Sparren. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäuelänge an den Traufseiten.
 - FFB OK Erdgeschoss des Gebäudes darf maximal 50 cm höher liegen als der niedrigste Punkt der an das Grundstück angrenzenden Straßenkante. Die Wandhöhe einer Garage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO 2008 von max. 3,00 m ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ab der Oberkante der Verkehrsfläche zu messen. Insofern wird der Bezugspunkt für die Messung der Wandhöhe der Garage abweichend vom natürlichen Gelände auf das Niveau der Verkehrsfläche im Bereich der Garagenzufahrt festgelegt.
 - Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
- 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 bleibt dem jeweiligen Bauherrn individuell überlassen.
- C) Nebenanlagen * § 9 (1) 4 BauGB
- Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 14 (1) 3. BauNVO nicht zulässig; ausnahmsweise können Lauben bis zu einer Grundfläche von max. 6 qm 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 Bepflanzung ist vom Bauherrn 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 weifüßiges Pflaster, Verbundpflaster, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene 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 3 m³ betragen. Ein Notüberlauf darf an das Kanalnetz anbinden.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- E) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen * § 9 (1) BauGB
- Die im Straßenraum vorgesehene Bäume sind im Rahmen der Straßenplanung vorzusehen und hierbei lagmäßig festzulegen.
- Für das anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Arten aus folgender Liste zu verwenden:
 - Einzelbäume
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Hochstämmige Obstbäume
 - Kirsche
 - Pflaume
 - Walnuß
 - Apfel
 - Birne

- Einzelbäume / Flächenpflanzung
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Aspe (Populus tremula)
 - Schwarzpappel (Populus nigra)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Heister und Sträucher
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundsrösche (Rosa canina)
 - Faulbaum (Rhamnus frangula o. Fragula alnus)
 - Kartoffelrose (Rosa rubiginosa)
 - Brombeere, Himbeere (Rubus spec.)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 - Wandbegrünung
 - Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitschii)
 - Kriechkirsche (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera l. s.)
 - Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Bodendecker
 - Lonicera pileata
 - Stechpalme (Mahonia aquifolium)
 - Spiree (Spiraea l. s.)
 - Feigenmispel (Cotoneaster l. s.)
 - Sauerdorn (Berberis spec.)
- F) Gestalterische Festsetzungen * § (4) BauGB i.V. mit § 107 BayBO
- Dächer sind entsprechend den Festsetzungen im Plan als Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden und in Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzugleichen.
 - Die Dachneigung der Dächer wird mit 45° +/- 3° bestimmt. Als Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel zu verwenden.
 - Dachaufbauten dürfen max. 1/2 der Dachlänge in Anspruch nehmen, Dachgauben sollten als Einzelgauben ausgeführt werden. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte 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 darf max. 50 cm betragen (von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Mauerlatte).
 - Die Fassaden sind als raue Putzflächen in hellen Farbtönen zu gestalten. Verkleidungen aus Kunststoff, Metalle, 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. Durchgänge Fensterbänder und Brüstungselemente sind nicht zulässig. Eine Fensterteilung ist erforderlich, falls die Fensterflächen > 1qm sind.
 - Einfriedigungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art und Höhe ortstypisch zu gestalten.
 - Die Einfriedigung der Grundstücke darf 1 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Die dazu gehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummantelten Maschendraht max. 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. das dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
 - Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.
- G) Immissionschutz gemäß 2. vereinfachten Änderung vom August 2006 wurde der Absatz 1 ersatzlos gestrichen.
- 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 Nivellement erstellter Gebäudeschnitt beizufügen.
- I) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können bereits so stark abgetragen sein, daß sie oberflächlich 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 25. Juni 1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich den Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf gemeldet werden.

Zeichenerklärung

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §1 und 4 BauNVO)
Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
TH max.	maximale Traufhöhe
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Streßenverkehrsflächen
 - privater Weg
 - Geh- und Radweg / Gehwegflächen geplant
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbaumpflanzstandort
 - Grünfläche
 - Sonstige Planzeichen
 - SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze der Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Zusätzliche Planzeichen
 - SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach
 - Hinweise
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bestehende Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hetzles-Mitte; BA II und III beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.09 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
Hetzles, den 15.06.09
 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.09 bis 13.04.09 öffentlich ausgelegt.
Hetzles, den 15.06.09
 1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2009 wurden die betroffenen Behörden gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.03.09 beteiligt.
Hetzles, den 15.06.09
 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Hetzles hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.09 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.09 als Satzung beschlossen.
Hetzles, den 15.06.09
 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.06.09 ortsüblich bekannt gemacht.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.
Hetzles, den 15.06.09
 1. Bürgermeister

NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
PROJEKT: Bebauungsplan "Hetzles - Mitte" BA II und BA III			
3. Änderung			
BAUHERR:	Gemeinde Hetzles VG Dormitz Ldkrs. Forchheim	BEARB.	JS
		GEZ.	FS
		GEPR.	
PLAN	: Satzung	MASSTAB	PROJ.NR.
		1 : 1000	7.26.2095/1
ENTWURF:		DATUM	PLAN NR.
	INSUMMA Planungsgesellschaft mbH Südwestpark 63 90449 Nürnberg, Tel. 092618-0	12.05.2009	03