

BEBAUUNGSPLAN „HETZLES NORD - OST“ DER GEMEINDE HETZLES



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB**
- Das Baugesamt wird entsprechend den Einzelteilen im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO bestimmt.
 - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbauten Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
 - Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss; Kniestock bis max. 30 cm gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte; zulässig: Z=1
 - Ein Vollgeschoss Z=1
 - Auf die Geschosflächenzahl werden die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a (4) 3 BauNVO nicht angerechnet.

B) Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB

- Im Baugesamt gibt die offene Bauweise gemäß § 27 (2) BauNVO die Einzelbauten zulässig. Inwieweit die Größe des Grundstückes es zulässt, kann eine Doppelhausbauweise erfolgen. Die Gemeinde behält sich im Rahmen der Bauvorschriften vor, hier im Einzelfall zuzustimmen.
- Abschließend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayHO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den südlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäude verbunden werden, insoweit wird als Bauweise die Gebäudeart festgesetzt.
- Die Stellung der baulichen Anlagen (Festrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zugeordnet festzusetzen.

C) Größe der Baugrundstücke und Höhenlage der baulichen Anlagen: § 9 (1) 3 BauGB

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhausbauweise 500qm.
- Die Stellung der Gebäude parallel zum Hang darf die Traföhöhe betragen
 - bei II max. 3,50m
 - bei I max. 3,00m
 über Oberkante des natürlichen Geländes betragen. Die Oberkante des EG-Fußbodens darf höchstens 15cm über dem bereits bestehenden Geländebau liegen.
- Bei Stellung der Gebäude senkrecht zum Hang darf die Firsthöhe an der teilweisen Giebelseite
 - bei II max. 3,50m
 - bei I max. 3,00m
 betragen.
- Die mittlere Wandhöhe der Giebelansätze darf max. 3m betragen.
- Der Bauzustand ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschmitt zu verfolgen.

D) Nebenanlagen: § 9 (1) 4 BauGB

- Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Aus geodätischen Gründen dürfen die Garagen nicht in der Flucht mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00 m von der Flucht abzusetzen.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) (2) BauNVO sind in der nicht überbauten Grundstücksfläche gemäß § 14 (1) 1, BauNVO nicht zulässig, sie können aber in Verbindung mit Garagen zugelassen werden. Ausnahmeweise können Lauben bis zu einer Grundfläche von max. 4 m² zugelassen werden. Baubüden sind nach der Festsetzung der Hauptgebäude unzulässig zu festsetzen.

E) Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 (1) 5 BauGB

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Obstbäume in den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit möglich, zu erhalten.
- Der Feldweg Flur 364 wird zum Schutz der bestehenden Fläche nicht weiter ausgebaut und höchst im vorliegenden Zustand erhalten.
- Flur-Anfüllung bis zum vorhandenen Straßenniveau sowie eine Anfüllung bis zu max. 0,5m über vorhandenem Straßenniveau ist zulässig.
- Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an der Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzuschließen.
- Die vorhandenen Heine und Buschgruppen sind soweit möglich zu erhalten.

F) Anpflanzen von Heimen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 (1) 5 BauGB

- Für das Anpflanzen von Heimen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sind folgende Arten zu verwenden:
 - Einzelbäume / Heimpflanzen
 - Geißeldorn
 - Obstbäume
 - Fichte
 - Eiche
 - Alerch
 - Buche
 - Fichte
 - Linde
 - Vogelkirsche
 - Heime und Sträucher
 - Pflaumen (Elaeagnus argentea)
 - Rauschholz (Ilex aquifolium)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hornstrauch (Cornus sanguinea)
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hambrosie (Rosa canina)
 - Eberesche (Cotoneaster sanguinolentus)

G) Gestalterische Festsetzungen: § 9 (6) BauGB LV, mit § 29 BauGB

- Dächer sind entsprechend den Festsetzungen im Plan als Satteldach mit einer Dachneigung von 45°/45°/37° auszuführen. Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden und in Neigung und Dichtung dem Hauptgebäude anzuschließen.
- Die max. Höhe des Kniestockes, gemessen von der OK Rohdecke bis Unterkante Fußplatte wird auf 75 cm festgesetzt.
- Dachvorsprünge sind bis 30cm über die Außenwand erlaubt.
- Bezüglich der Dachabdeckung sollte auf eine dunkelgrüne bzw. schwarze Farbgebung verzichtet werden.
- Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

- Grünflächen, die an der Grundstücksgrenze anzuordnen gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zugehörige Garage maßgebend.
- Flurflächen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art und Höhe entsprechend zu gestalten.
- Die Einfriedigung der Grundstücke darf 1 m über der Straßenebene nicht übersteigen. Die drei gegenüberliegenden Seiten dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden. An den südlichen Grundstücksgrenzen sind Dichtbäume aus laubfallmindernden Mischstämmen max. 1 m zulässig. Der Zaun ist als angestrichen durchlaufende Zaun herzustellen, d.h. das dessen Pfosten in einer der gegenüberliegenden Seiten stehen müssen.
- Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.
- Die Mauern sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Schiefer, Klinker und Naturstein sind zulässig. Stützmauern sind in Form von Stützen, Säulen und weiteren ornamentalen Elementen herzustellen.
- Legende: Dachflächen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Dachflächen dürfen max. 5% der Fläche betragen. Sie sollten als Einzelanlagen ausgeführt werden.
- Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten.
- Jedliches Schmutzwasser, das innerhalb der Rückstaube anfallt, ist der öffentlichen Kanalisation über angemessene abführende Hausanlagen rücktaufsteigend zuzuführen, wenn außerhalb der Rückstaube Wohn- oder Schlafräume oder Räume liegen, in denen Nahrungs- und Genussmittel gelagert oder verarbeitet werden.

PLANZEICHEN

gemäß PlanV 90 und BauGB 86

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- MD Dorfgebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WASSERRECHTLICHE BAULICHEN NUTZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- MD Dorfgebiet (1:1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze

FLÄCHEN FÜR VERSORGENDE ANLAGEN

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER FLUR- UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Garagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Sichtdreieck

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN

- Satteldach
- Festrichtung
- Dachneigung

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bachlauf
- Höhenschnittdaten

VERFAHRENSCHRITTE

Der Gemeinderat der Gemeinde Hetzles hat am 11.12.1994 gemäß § 2 (1) Hinfüg die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) des Hinfüg am 25.01.1995 veröffentlicht.

Hetzles, d. 28.09.94

Gemäß § 1 Planveränderungsverordnung vom 18.12.90 wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Berechnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Forchheim, d. Siegel Unterschrift

Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hetzles, d. 28.09.94

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 1 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.04.1992 bis 26.05.1992, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.04.1992 im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dornitz mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Hetzles, d. 28.09.94

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 1 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.04.1992 bis 26.05.1992, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.04.1992 im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dornitz mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

Hetzles, d. 28.09.94

Die Gemeindevertretung hat am 28.09.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hetzles, d. 28.09.94

Der Landrat hat die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Hetzles, d. 28.09.94

Die Genehmigung des Bebauungsplanes (BauGB) wurde gemäß § 12 BauGB am 28.09.1994 erlassen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes (BauGB) wurde gemäß § 12 BauGB am 28.09.1994 erlassen.

Hetzles, d. 28.09.1994

GEMEINDE HETZLES
LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN „NORD/OST“
RECHTSPLAN

GEÄNDERT

BEAR.	MOE	DATUM / NAME
GEZ.	HE	2.7.87 BE
GEPRÜFT		
GEÄNDERT		
PROJEKT-NR.	FLÄCHE	

M 1:1000

ENTWURF	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
GEÄNDERT	2.7.87 BE		
GEPRÜFT			
GEÄNDERT			
PROJEKT-NR.	FLÄCHE		