# BEBAUUNGSPLAN " ZUM ZWERCHGRABEN " DER GEMEINDE HETZLES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung * § 9(1) 1 BauGB**

1. Das Baugebiet wird entsprechend den Einschrieben im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO bestimmt.

   Nutzungen nach § 5 (2) 9 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

   Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO und § 5 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßflächenzahl werden die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gemäß § 21a (4) 3 BauNVO nicht berücksichtigt.

3. Die Traufhöhe der am weitesten aus dem Gelände herausragenden Fassade darf nicht mehr als 3,30 m betragen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohboden) und Dachraum. Der Dachraum beginnt am Schnitt von Außenwand und Oberkante Sparren. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für jeweils 2/3 der Gebäudelänge an den Traufseiten.

4. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bergseits wird auf eine Stufe über natürlichem Gelände festgelegt.

5. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

**B) Nebenanlagen * § 9 (1) 4 BauGB**

1. Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO) sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2. 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

3. 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 m² zugelassen werden.

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

1. 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.

2. Für die Gestaltung der Hausgärten sind neben den zu bevorzugenden heimischen Laubbäumen vermehrt Obstbäume auszuwählen.

3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern (gem. § 202 BauGB).

5. Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind weitfugiges 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.

6. Flächen, die dem Schutz und der Pflege der Landschaft dienen, sind als Schutzpflanzung zum Außenbereich zu entwickeln.

7. Das Regenwasser von den Dachflächen sollte auf den Grundstücken gesammelt und verwendet werden. Die nachzuweisende Speicherkapazität sollte mindestens 3m³ betragen. Ein Notüberlauf darf an das Kanalnetz anbinden.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

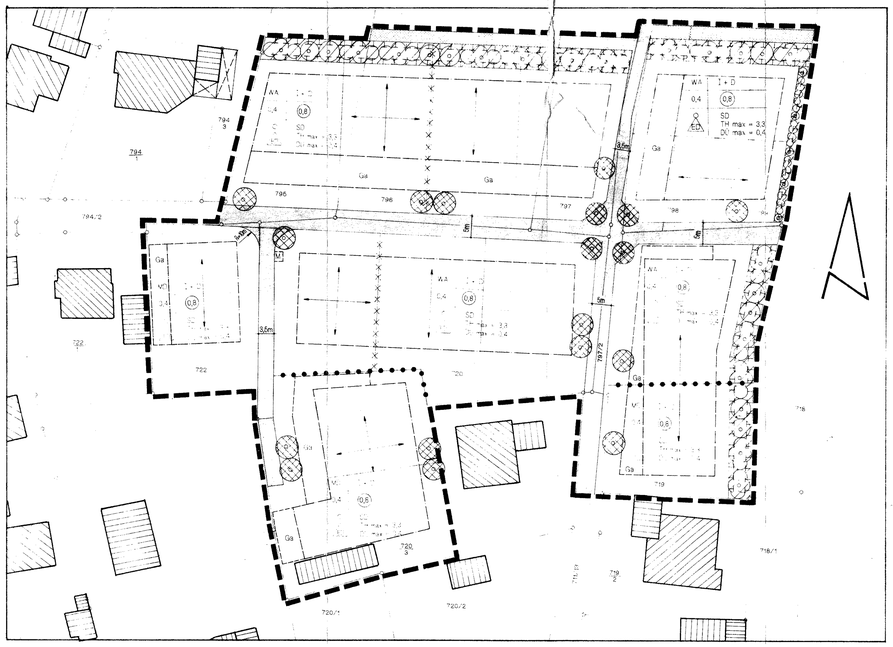
**D) Pflanzbindungen * § 9(1) 25. BauGB**

1. Für die im Planteil festgesetzten Flächen zur Entwicklung, zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sind folgende Arten zu verwenden:

   1. Einzelbäume
      - Winterlinde (Tilia cordata)
      - Spitzahorn (Acer platanoides)

   2. Hochstämmige Obstbäume
      - Kirsche
      - Pflaume
      - Walnuß
      - Apfel
      - Birne

   3. Einzelbäume / Flächenpflanzungen
      - Traubeneiche (Quercus petrea)
      - Stieleiche (Quercus robur)
      - Winterlinde (Tilia cordata)
      - Sandbirke (Betula pendula)
      - Aspe (Populus tremula)
      - Schwarzpappel (Populus nigra)
      - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
      - Vogelkirsche (Prunus avium)




4. Nadelgehölze
   - Lärche (Larix decidua)
   - Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris)

5. Heister und Sträucher
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
   - Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Kornelkirsche (Cornus mas)
   - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
   - Hundsrose (Rosa canina)
   - Faulbaum (Rhamnus frangula o. Frangula alnus)
   - Kartoffelrose (Rosa rubiginosa)
   - Brombeere, Himbeere (Rubus spec.)
   - Salweide (Salix caprea)
   - Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Mehlbeere (Sorbus aria)
   - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

6. Wandbegrünung
   - Efeu (Herdera helix)
   - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitschii)
   - Knöterich (Polygonum aubertii)
   - Geißblattarten (Lonicera i. S.)
   - Waldrebe (Clematis vitalba)

7. Bodendecker
   - Lonicera pileata
   - Stechpalme (Mahonia aquifolium)
   - Spireen (Spirea i. S.)
   - Felsenmispel (Cotoneaster i.S.)
   - Sauerdorn (Berberis spec.)

2. Außer den unter D 1.4. genannten Arten dürfen keine anderen Nadelgehölze (Koniferen) auf den Grundstücken gepflanzt werden.

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

1. Die im Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste D 1.1. anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. Die im Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste D 1.1.-7. (ohne 1.4.) dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**F) Gestalterische Festsetzungen * § 9 (4) BauGB i.V. mit § 107 BayBO**

1. 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.

2. Die Dachneigung der Dächer wird mit 45° +/- 3° bestimmt. Als Dacheindeckung sind rotbraune Tonziegel zu verwenden.

3. Dachaufbauten dürfen max. 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der jeweiligen Traufläge zulässig. Der Abstand der Gaupen bzw. Einschnitte von der Giebelwand muß mindestens 2 m betragen.

4. Die Fassaden sind als rauhe 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.

5. Fenster sind als stehende Einzelfenster auszubilden. Durchgängige Fensterbänder und Brüstungselemente sind nicht zulässig. Eine Fensterteilung ist erforderlich, falls die Fensterflächen > 1m² sind.

6. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Hecken mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zu gestalten. Die Holzlatten sind in senkrechter Gliederung mit einer max. Höhe von 1,20 m und einem Sockel aus ortstypischem Natursteln mit einer max. Höhe von 0,30 m auszuführen. Für die Hecke sind nur ortstypische Gehölze zu verwenden.

   Zwischen den Grundstücken sind Knüpfdrahtzäune nur mit Vor- oder Hinterpflanzung zulässig; Die Errichtung von Mauern sowie Einfriedungen aus Kunst- oder Naturstein ist nicht zulässig.

7. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

**G) IMMISSIONSSCHUTZ**

1. 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.

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch(BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993

3. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132).

4. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58).

5. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl.I S. 880).

6. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I)

LEGENDE
gem. PlanzV 90 und BauGB 86

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
   - MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - (0,8) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
   - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   - I+D Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
   - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
   - THmax=3,3 Traufhöhe (maximal)
   - DÜmax=0,4 Dachüberstand ( " )

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
   - o Offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 und Aus.6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Flurweg

5. 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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Anpflanzen von:
     - Bäume
     - Sträucher
     - Pflanzgebot 1
     - Pflanzgebot 2

6. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
   - Zweckbestimmung:
     - Ga — Garagen
     - M — Müllsammelplatz
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

   Zusätzliche Planzeichen
   - SD — Satteldach
   - Firstrichtung
   - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

HINWEISE
- Flurstücksgrenze
- 797 Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Hinweis: Als Grundlage für den Bebauungsplan wurden Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000 von 02.02.1993 verwendet. Für Ungenauigkeiten, welche bei der Vergrößerung oder Vervielfältigung auftreten wird keine Gewähr übernommen.

VERFAHRENSSCHRITTE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hetzles hat am 26.01.93 gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 04.02.93 ortsüblich bekannt gemacht.

Hetzles, d. 31. Jan. 94 ..... Bürgermeister

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.90 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Forchheim, d. ..... Siegel Unterschrift

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand vom 19.04.93 bis 24.05.93 durch öffentliche Auslegung statt.

Hetzles, d. 31. Jan. 94 ..... Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hetzles, d. 31. Jan. 94 ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. vier Wochen, in der Zeit vom 04.10.93 bis 02.11.93 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.09.93 im Mitteilungsblatt für die Verwaltungsgemeinschaft Dormitz mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hetzles, d. 31. Jan. 94 ..... Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 02.11.93 den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 09.12.1993 als Satzung beschlossen.

Hetzles, d. 31. Jan. 94 ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 11 BauGB und § 2 BauGB-MaßnahmenG **nicht der Anzeige** der höheren Verwaltungsbehörde.
Die Gemeinde hat gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis, wo er eingesehen werden kann, am 06.05.94 ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen wurde.

Damit ist der Bebauungsplan in **Kraft getreten.**

Hetzles, d. 31. Mai 94 ..... Bürgermeister

| NR. | ÄNDERUNG | DATUM | NAME |
|---|---|---|---|
| | | | |

PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN " ZUM ZWERCHGRABEN "

BAUHERR : GEMEINDE HETZLES — BEARB. MOE; GEZ. HE; GEPR.

PLAN : **RECHTSPLAN** — MASSTAB 1 : 500 — PROJ.NR. 7.471.868

ENTWURF : INSUMMA ARCHITEKTEN + INGENIEURE — DATUM 13.1.1994 — PLAN NR. 9

INSUMMA Projektgesellschaft mbH
Bärenschanzstrasse 80 90429 Nürnberg Tel. 0911/92818-0