Typenschablonen

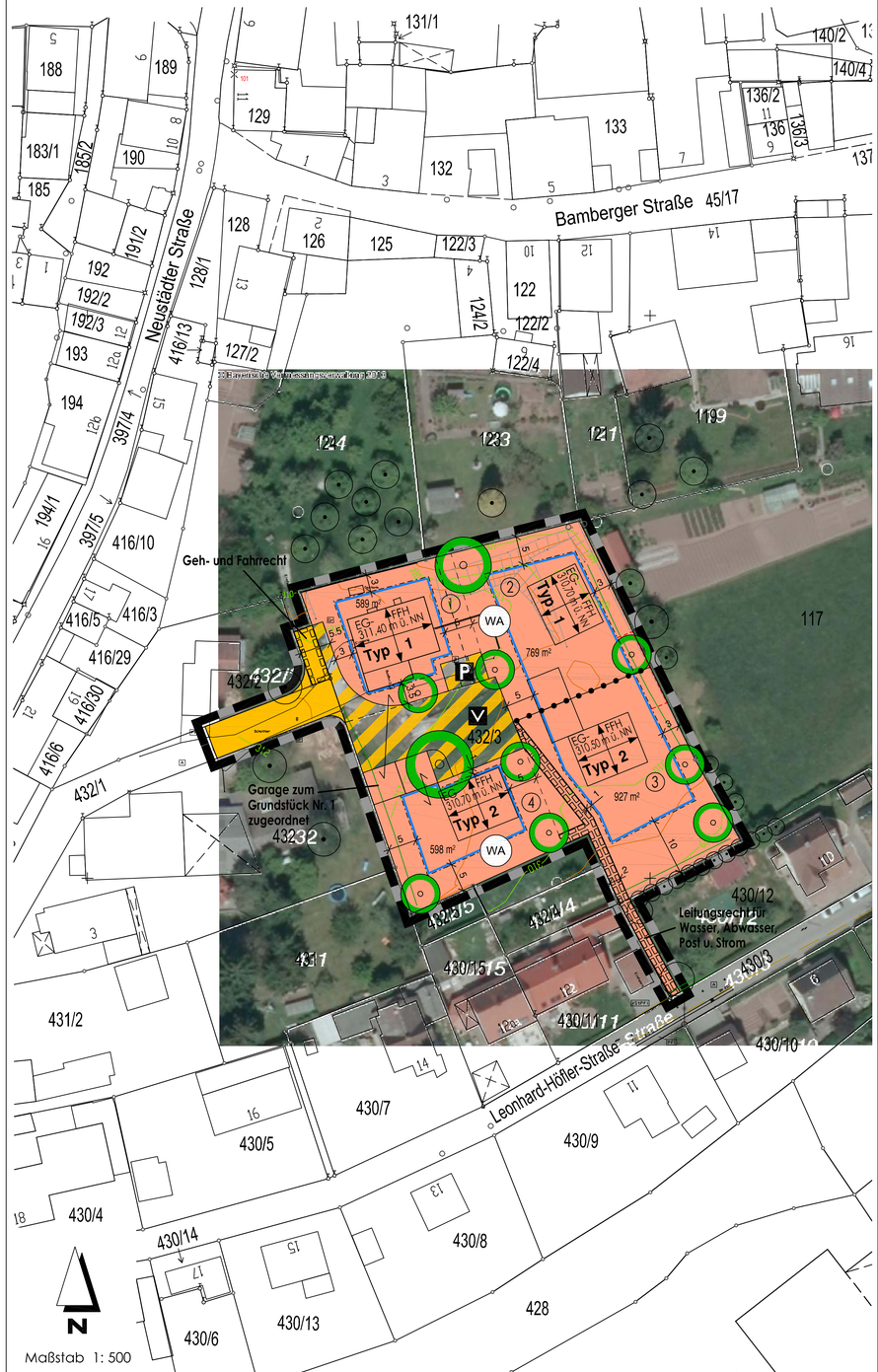
Typ 1	
0,40	(0,80)
TH 6,40 m	FH 10,50 m
II	2 Wo
SD / PD / WD / ZD	o ED

Typ 2	
0,40	(0,80)
TH 4,00 m	FH 9,60 m
II	2 Wo
SD / PD / WD / ZD	o ED

A. Typenschablone

Für die in der Planzeichnung mit " Typ ... " gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte: Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

Typ Nr.	
GRZ	(GFZ)
TH ..... m	FH ..... m
Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß	.... Wo
Dachform	Bauweise



B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

...Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, siehe Typenschablone).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,40 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

(0,80) Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

TH ..... m Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.

FH ..... m Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
Der höhere Dachabschluss ist bei Pultdächern nur auf der Süd-, Südwest- und Südostseite des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

Überschreitung der Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

(EG-FFH ..... m ü. NN) **Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von Hauptgebäuden**
Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß, durch Festlegung der Fertigfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen.
Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,20 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß
Der Fußboden der Garage darf max. 20 cm über der Anschlusshöhe des Eigentümerweges liegen.
Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5 ° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Eigentümerweg nach Erschließungsvereinbarung als privater Erschließungshof.
Es gelten die Vorschriften der StVO. (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Versickerungsfähige Beläge
In dem Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bodenschutz
Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, Gauben oder Erkern sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blecheindeckungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Regenwasserzisternen
Für jedes Anwesen muss eine Regenwasserzisterne errichtet werden. In der Zisterne ist das anfallende Wasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toilettenspülung zu verwenden. Größe der Auffangbehälter pro 100 m² Dachfläche mind. 2,5 m³.

Oberflächenwasserpufferung/-versickerung
Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen muss so weit es die Bodenverhältnisse ermöglichen in den Grundstücksflächen durch Versickerungsmaßnahmen, wie Gräben, Sickermulden, Rigolen und anderes verbleiben.

Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungsverhältnisse nicht versickerbares Oberflächenwasser kann über den Kanalanschluss in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
Pflanzung von min. einem Laubbaum oder Obstbaum auf dem Privatgrundstück pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche (ausgenommen Garagen- und Carportgrundstücke) als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Pflanzbindung.
Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen und gemeinschaftlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m.
Die Freihaltung des Lichtraumprofiles der Baumkrone bis 4,5 m Höhe am Eigentümerweg ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume (Plandarstellung 10 - 12 m Kronendurchmesser)
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Sophora japonica	-	Schnurbaum
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Tilia cordata	-	Winterlinde
Juglans regia	-	Walnuss			

Klein- und Mittelkronige Bäume (Plandarstellung 7 m Kronendurchmesser)
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feldahorn	Sorbus aria	-	Mehlbeere
Crataegus laevigata	-	Weißdorn	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Malus spec.	-	Zierapfel in Sorten	Sorbus domestica	-	Speierling
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Prunus spec.	-	Zierkirsche in Sorten	Salix alba	-	Silberweide als Kopfw.
Pyrus spec.	-	Wildbirne in Sorten			

Obstbaumhochstämme (Plandarstellung 7 m Kronendurchmesser)
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm, Kronenansatz mindestend 1,80 m hoch.

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Leitungsrecht zu Gunsten der geplanten Grundstücke Nr. 1 - 4 zur Unterbringung der Leitung für Wasser, Abwasser, Post und Strom, verlegt in Grundstück Flur Nr. 430/12 und Grundstück Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Geh- und Fahrrecht auf einer Teilfläche der Flur Nr. 124 als Wendemöglichkeit für Müllabfuhr, Feuerwehr und Anlieferverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Bebauungsplan Ellerberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1. Hauptgebäude

1.1 Dachform, Dachüberstand
Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD), **Walmdächer** (WD) und **Zeltdächer** (ZD) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
Beim Pultdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Pultdächern max. 20 cm betragen (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.2 Dachneigungen
Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
SD = 35° - 50°
PD = 10° - 26°
WD / ZD = 26° - 45°

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.
Für Dachneigungen bis 26° sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien wie Blecheindeckungen o. ä. mit Metalloberfläche oder naturroter Oberfläche zulässig.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeleitet aus den festgesetzten Dachformen zulässig; die maximale Gaubenbreite pro Gaube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand) beträgt 2,50 m. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge aller Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,00 m (gemessen wird von der Außenwand).
Außenwandbündige Zwerchgiebel & gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels & des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.4 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortgang muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).



1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind in gedämpften Farbtönen zu gestalten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2. Gestaltung der Garagen / Stauraum
Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude und zusätzlich Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig (vgl. Nutzungsschablone).
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
Der Mindestabstand aller Garagentore vom Rand des Eigentümerweges beträgt 5,00 m.
Sollte dieser Abstand unterschritten werden sind automatische vom Auto aus zu bedienende Tore einzubauen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 5 BayBO).

3. Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig.
Höhendifferenzen auf Privatgrund müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen bzw. als Stützmauer aus Betonwinkelstützelementen, Schwerbetonmauern, Natursteinoder Natursteintrockenmauern ausgeführt werden.
Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlatten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabstützung zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

4. Geländeanpassung
Die Anlieger haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung des Eigentümerweges notwendigen Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

D. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Höhenlinien

4. Flurstücksnummern (beispielhaft aus der Planzeichnung) 432

5. Bestehende bauliche Anlagen

6. Bebauungsvorschlag
6.1 Hauptgebäude

6.2 Garage

7. Nummerierung der Grundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) (2)

8. Vorraussichtliche Größe der Grundstücke (beispielhaft aus der Planzeichnung) 770 m²

9. Vorhandener Baum

10. Bemaßung 5

11. Baustoffe
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

12. Archäologische Funde
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder den Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

13. Stellplatzsatzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung, Bebauungsplan Ellerberg gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

14. Oberboden
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

15. Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
- tags (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A)
Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.
Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

E. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am **04.02.2013** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am **11.02.2013** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.
Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit dem § 13 Abs. 2 Satz 1 wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

3. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **04.02.2013** den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom **04.02.2013** gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4a BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am **11.02.2013** ortsüblich bekanntgemacht.

4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange
Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren gemäß § 4a BauGB hat in der Zeit von **20.02.2013** bis **20.03.2013** stattgefunden.

5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Der Marktgemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom **08.04.2013** die Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan gemäß Abwägungsbeschlüssen zu den Stellungnahmen gebilligt.
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassungen unterrichtet.

6. Satzungsbeschluss
Der Markt Burghaslach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **08.04.2013** den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **08.04.2013** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **16.04.2013** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am **16.04.2013** wirksam geworden.

Burghaslach, den _____ _____ Siegel
1. Bürgermeister Hermann Wehr

BEBAUUNGSPLAN
MIT FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG NACH § 13A BAUGB

BEBAUUNGSPLAN ELLERBERG

MARKT BURGHASLACH
LANDKREIS NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM

BURGHASLACH, DEN 08.04.2013

MM Frieder Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
Tel.: 09552/920800, Fax: 920809