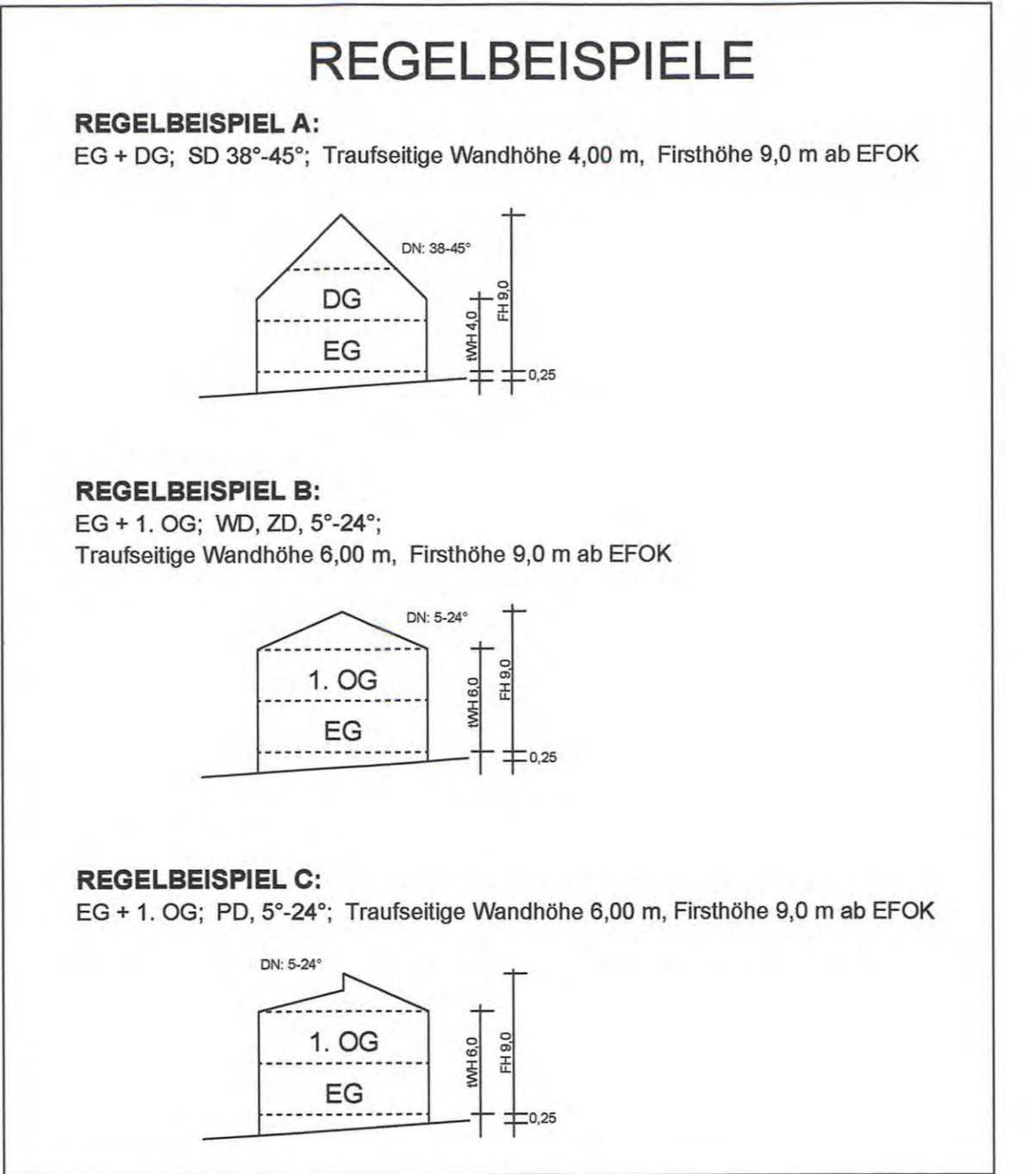




- ### LEGENDE
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (s. Nutzungsschablone)  
z.B. 9,0 m max. Gebäudehöhe (s. Nutzungsschablone)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze  
offene Bauweise
- 4. Hauptversorgungsleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- 20 kV Stromleitung mit Schutzzone, beidseits 12 m
- 5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Strassenverkehrsfläche
- 6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche
- 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)  
Pflanzgebot Strauchhecke  
Landschaftsschutzgebiet
- 8. Sonstige Planzeichen**
- GRZ Zahl der Vollgeschosse  
Bauweise max. Gebäudehöhe  
Nutzungsschablone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Erschließung Flurstück 1680/3 über Flurstück 1677/1
- Leitungsrecht (Wasser- und Abwasserleitung)
- Hinweise**
- 1770 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
Gebäude (Bestand)  
Höhenlinien (Bestand)



- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
    - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
    - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
    - Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.  
Regelbeispiel B, C: EG + 1. OG
    - Grundflächenzahl GRZ siehe Planeintrag (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach 6,00 m (Regelbeispiel B und C), die Firsthöhe max. 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern muss das Grundstück pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
    - Private Grünflächen  
Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die Planeinträge sind lagemäßig mit geringen Verschiebungen bindend und auf die obige Festsetzung anzurechnen. Ansonsten sind die Baumstandorte frei wählbar.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
  - Wohngebäude
    - Gebäudeform  
Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser sind zulässig.
    - Dachform  
zulässig: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, kombiniertes Dach (versetztes Pultdach) mit mittigem First und max. 1,25 m hohem Versatz am First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen.
    - Dachneigung  
Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 38° und 45° liegen (Regelbeispiel A), bei Walmdach oder Zelt Dach sowie kombiniertem Dach zwischen 5° und 24° (Regelbeispiele B und C).
    - Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder schwarz (nicht glänzend) zu erfolgen. Bei flach geneigten Dächern (5-24°) ist auch eine Deckung in Blech (nicht glänzend) zulässig. Gründächer sind zulässig. Dachgauben sind nur beim Satteldach zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
    - Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.
    - Höhenlage der Gebäude  
Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) max. 0,25 cm über dem höchsten Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude liegt.
  - Garagen und Carports
    - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports und elektrischem Torantrieb mind. 3 m.
    - Dachform bei Garagen  
Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

- Einfriedungen  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonierte Mauern zur straßenzugewandten Seite hin sind nicht zugelassen. Der Sockel für Einfriedungen darf maximal 0,20 m hoch sein. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,25 über Oberkante Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig.
  - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- D. Hinweise**
- Gefahr von Hangrutschungen/Hangwasser  
Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Hangrutschungen und gegen Hangwasser vorzusehen.
  - Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
  - Auf die Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
  - Auf Immissionen von der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe wird hingewiesen.
- Präambel**
- Die Gemeinde Happurg erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. I S. 589) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Verfahrensvermerke für die Aufstellung des Planes**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.04.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 10.06.2009 bis 10.07.2009 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.04.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2009 bis 10.07.2009 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 29.07.2009 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2009 als Satzung beschlossen.

Happurg, 13.08.09  
Gemeinde Happurg

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 18.08.09 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Happurg, 20.08.09  
Gemeinde Happurg

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE HAPPURG**  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 24 "An der Schule"

**Satzung**

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: gb / tk  
datum: 29.07.09 ergänzt:

**TEAM 4 landschafts + ortsplanning**  
kaus • bauernschmitt • enders  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel. 0911/39357-0