

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2144, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2850) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 12.1999 (GVBl. S. 452) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. I S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Dritten Gesetzes zur Aufhebung von Rechtsvorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Happurg vom 01.10.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Heldmannsberger Straße" der Gemeinde Happurg, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
WA
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Geschossflächenzahl § 16 BauNVO
Grundflächenzahl § 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Flächen f. Versorgungsanl., f. d. Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen

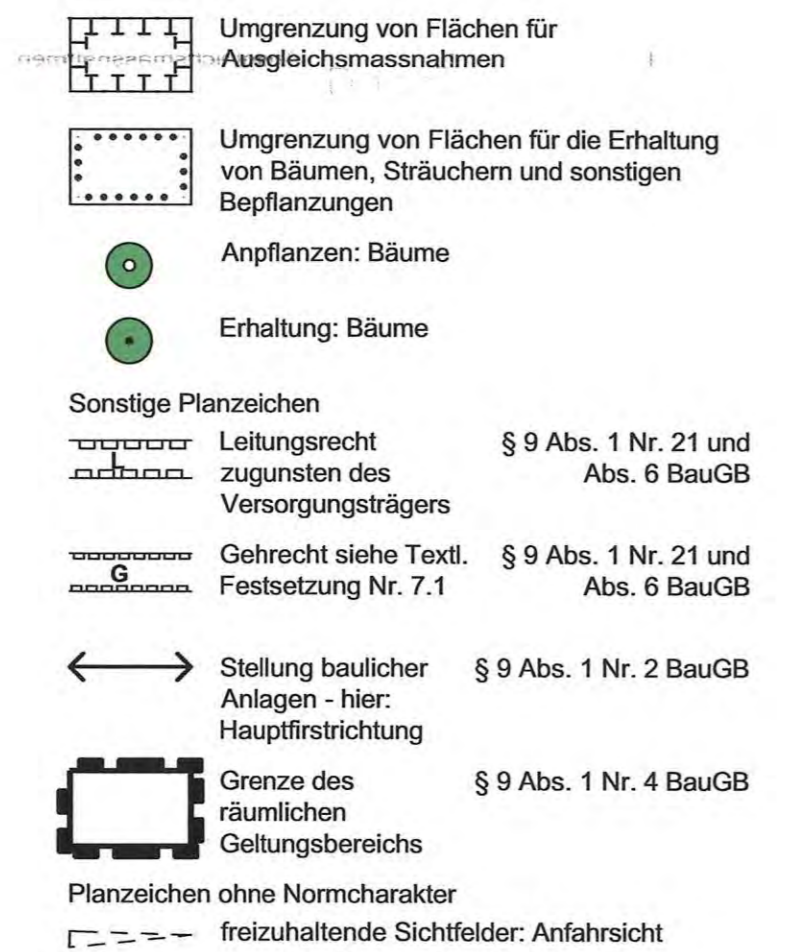
Zweckbestimmung: Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung: privater Garten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Wald

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

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Geschossfläche § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO
2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4.1 Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.1 Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen nur bis zu einem Rauminhalt von maximal 20 m³ zulässig.
6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB
6.1 Regenwasserabfluss
6.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7.1 Gehrecht mit der Zweckbestimmung: zur Pflege der Hecke
8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1 In sämtlichen Kinder- und Schlafzimmern sind Außenfenster und Außentüren der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 zu installieren.
9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.1 Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder sonstiger Laubbau zu pflanzen.
10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
10.1 Die als zu Erhalten festgesetzten Gehölze sind zu pflegen. Ein Rückschnitt oder die Entfernung standortfremder Nadelgehölze ist zulässig.
II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG
11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
11.1 Kubatur / Dachform
11.2 Dachaufbauten
11.3 Dacheindeckung
11.4 Fassaden
12 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke § 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO
12.1 Lagerplätze und Stellplätze

- 12.2 Geländegestaltung
13 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO
13.1 Zur Einfriedung des Grundstückes sind folgende Zäune zulässig:
13.2 An den Grundstücksgrenzen sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Sträuchern oder blühenden Ziersträuchern zulässig
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
14 N-ergie AG - Fränkisches Überlandwerk AG
15 Landratsamt Nürnberg Land
16 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
III. HINWEISE
17 Durch den geologischen Untergrund besteht die Gefahr von Hangrutschungen.
18 An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar Wald an. Die Grundstücke und Gebäude liegen hier innerhalb des durch umstürzende Bäume möglicherweise gefährdeten Bereichs.
19 Unmittelbar nördlich der FlurNr. 248 grenzt eine naturnahe, mehrere Meter hohe Hecke auf einer Steilböschung an die Grenze des Geltungsbereichs an.
20 Die Errichtung von Zisternen für Brauchwasser ist anzustreben.
21 Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.
22 Auf Immissionen der nahen Kreisstraße (Lärm, Abgase) wird hingewiesen.
Übersichtslageplan M. 1:25.000
Stand der Kartengrundlage 12.2002
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Guido Bauernschmitt, Dipl. Ing. Christine Konrad

C. VERFAHENSVERMERKE
a) Der Gemeinderat der Gemeinde Happurg hat in der Sitzung vom 17.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2002 hat in der Zeit vom 29.04.2002 bis 31.05.2002 und in Form einer Bürgerversammlung am 22.04.2002 stattgefunden.
c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2003 bis 04.04.2003 öffentlich ausgelegt.
d) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2002 wurden die Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.04.2002 bis 31.05.2002 und zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2003 in der Zeit vom 03.03.2003 bis 04.04.2003 beteiligt.
e) Die Gemeinde Happurg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2003 als Satzung beschlossen.
f) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 2.11.03 Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB genehmigt.
g) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 27.11.03 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Happurg, den 30.06.2003

Official seals and signatures of the Mayor and Council members.

Gemeinde Happurg
Ort Thalheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Heldmannsberger Straße"

30.06.2003
M. 1: 1.000



TEAM 4 landschafts + ortspannung
konrad + burger
Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
fon 0324-980818, e-mail info@konradundburger.de