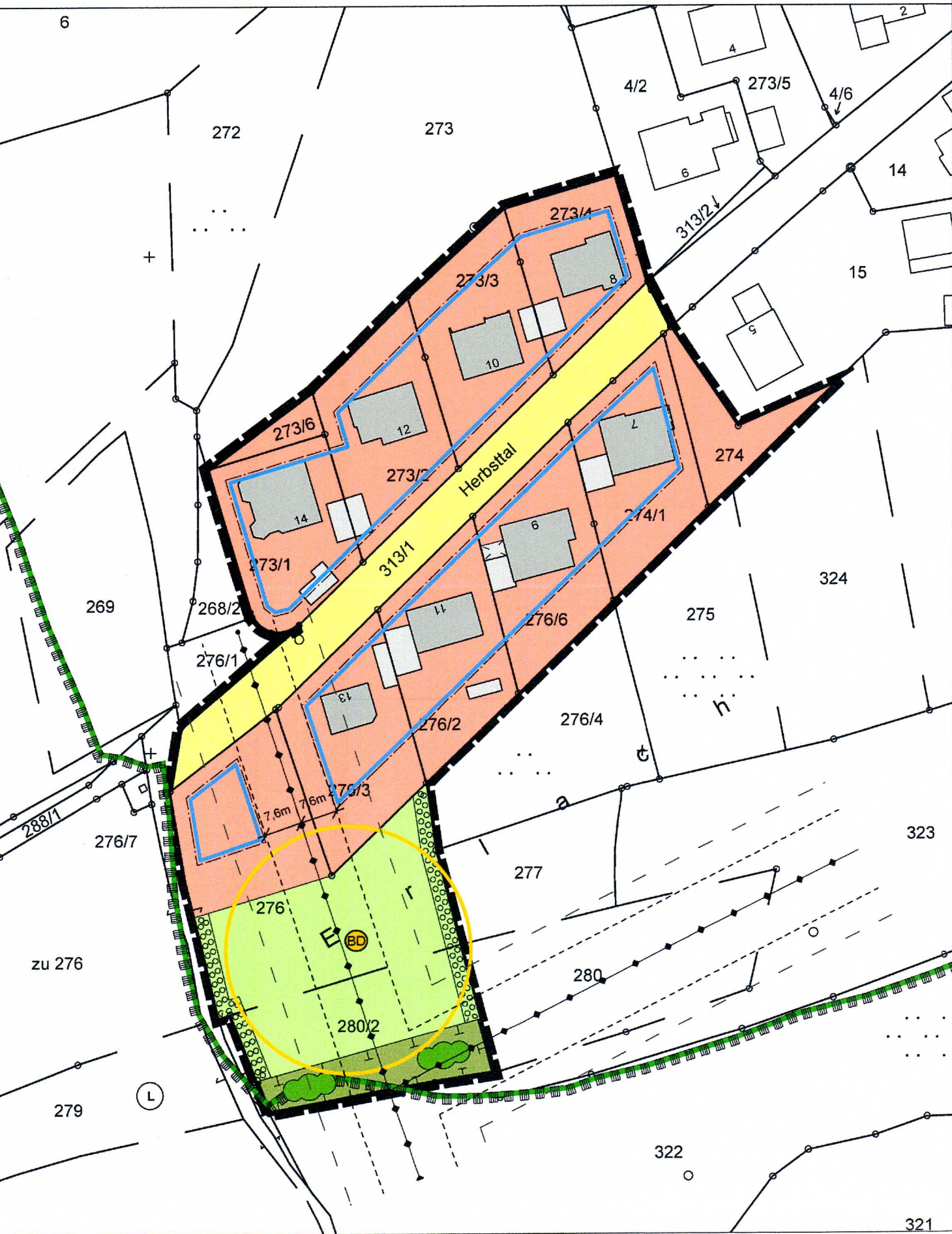


PRAAMBEL

Die Gemeinde Happurg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)
II (I+D) Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

private Grünfläche (Garten)

6. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Pflanzgebot Strauchhecke

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Freileitung oberirdisch (20 kV) mit Baubeschränkungsbereich (7,60 m) und Bewuchsbeschränkungsbereich (15 m)

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

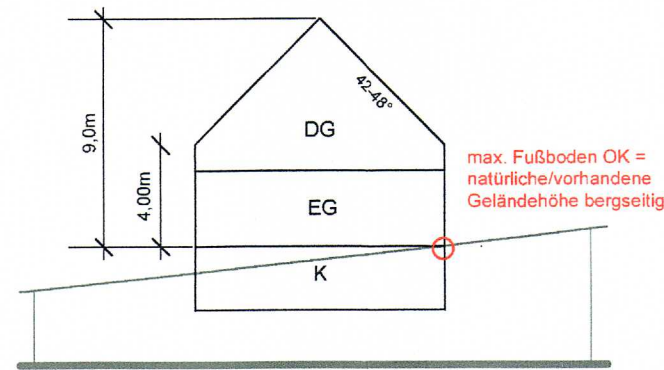
276 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Haupt-/Nebengebäude

L Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Prinzipschnitt:

EG + DG: SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,7

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,0 m. Die Firsthöhe beträgt 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.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 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.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedungen sind nur in transparenter Ausführung bis max. 1,40 m Höhe zulässig. Nach Osten und Westen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Nebengebäude innerhalb der privaten Grünfläche sind bis zu 30 qm Grundfläche zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

Als Entwicklungsziel werden naturnahe Hecken mit Grünlandsäumen festgesetzt. Maßnahmen: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung, Pflanzung von 2 bis 3-reihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 1 m x 1,5 m), innerhalb des Bewuchsbeschränkungsbereichs der Freileitung mit einer max. Wuchshöhe von 5 m.

5.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen

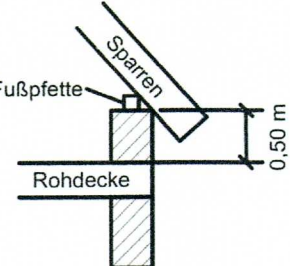
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform

An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen. Kniestock max. 0,5 m bis Unterkante Fußpfette, siehe Skizze.



1.2 Dachform

Zulässig: symmetrisches Satteldach (Hauptgebäude). Dachvorsprung an der Traufe max. 40 cm und am Ortgang max. 30 cm.

1.3 Dachneigung

Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. 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, zum First 1,0m.

1.5 Fassadengestaltung

Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind mit senkrechter Schalung zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebädekante bergseitig.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.

2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, ansonsten sind

Einfriedungen bis 1,80 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

4. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

D. Hinweise

1. Zum Bauantrag ist in den Bereichen angrenzend an das Bodendenkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. 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 Bodendenkmale genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

2. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.

3. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.

4. 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

5. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

7. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

8. Im Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitung dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers erfolgen. Im Bewuchsbeschränkungsbereich der Leitungstrasse dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 5,0 m gepflanzt werden. Ein Bereich von 5,0 m um den 20 kV-Leitungsmast ist von einer Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.04.2016 hat in der Zeit vom 18.05.2016 bis 24.06.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.04.2016 hat durch Auslage in der Zeit vom 18.05.2016 bis 24.06.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2016 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2016 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Happurg, den 28. Nov. 2016



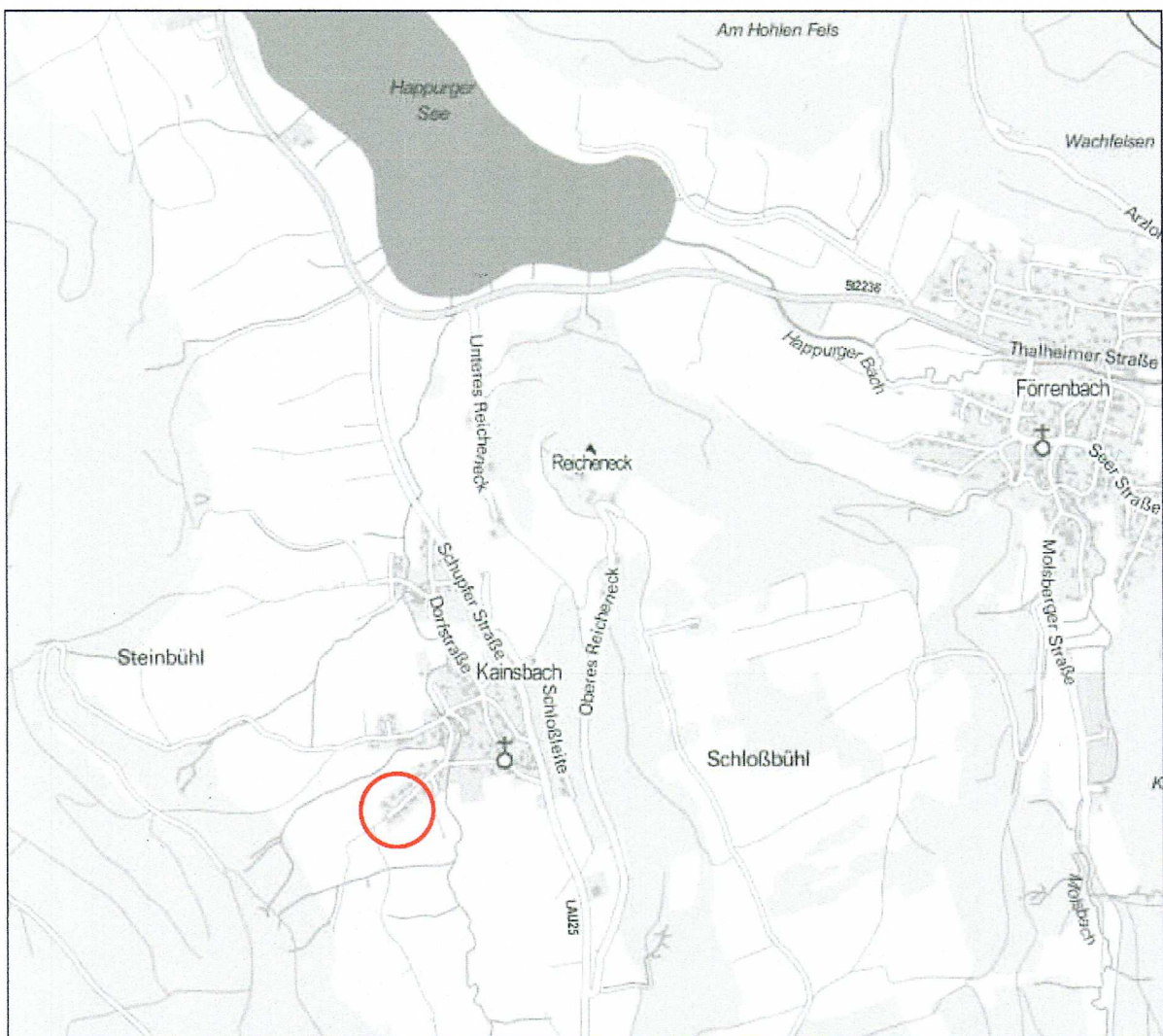
Bernd Bogner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 29. Nov. 2016 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Happurg, den 29. Nov. 2016



Bernd Bogner
Erster Bürgermeister



Gemeinde Happurg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 25 "Herbsttal"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

datum: 26.10.2016

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

