

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ZECKERN

NR. 8

gemeinde hemhofen
landkreis erlangen

m 1:1000

ANTON CESNJEVAR
DIPL.-ING. UND ARCHITEKT
ARCHITEKTURBURO 8551 HEMHOFEN
RINGSTRASSE 13 TEL.: 09195/2363

- Dachausführung : Satteldach/Flachdach
Dachneigung : $30^{\circ} - 45^{\circ} / 0 - 10^{\circ}$
Dachdeckung : Dunkle Ziegel / Wellasbestzement /
kiesbedecktes Dach
Dachgauben : Keine
Dachvorstände : max. 30 cm
Dachaufbauten : Keine
Dachausbauten : Keine, jedoch einzelne Giebelzimmer möglich
Kniestock : 0 - 50 cm
 $30^{\circ} - 45^{\circ}$ Dachneigung nur bei notwendigen Wohnungen zulässig
max. 200 m², Traufhöhe max. 7,70 m.

I. WEITERE FESTSETZUNGEN : (nach DIN 18 003)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 5 BBauG) ■■■■■

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 der BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1, 2 + 3.1 BauNVO)

GE "a eingeschränkt" = zugelassen (§ 8 - ~~GE~~ - Bau NVO und
Schlüssel für Punkt 4.22 nicht wesent-
lich störende Gewerbebetriebe)


GE "b eingeschränkt" = zugelassen (§ 8 Abs. 1 + 2)

GE "b eingeschränkt" = nicht zugelassen (§ 8 Abs. 3.1 Wohnungen)

3. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a des
BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße bei I GRZ = 0,8 GFZ = 0,8
bei II GRZ = 0,8 GFZ = 1,2

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b
BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

 = Halboffene Bauweise

Baugrenze: — — — — —

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen wurden gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 107
Abs. 4 BayBO festgelegt.

6. Baugestaltung: (VO vom 22.02.61 BayGVBl. NR. 13/1961 und Art. 107 Bay BO)

FD = Flachdach

SD = Satteldach

Sockel- und Geländehöhen:

- a) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.
- b) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und b) können zugelassen werden, wenn Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Fassadengestaltung:

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz bzw. Waschbeton zu versehen. Andere Materialien sind nur nach vorheriger Zustimmung der Kreisverwaltungsbehörde zulässig.

Einfriedungen:

Höhe, einschl. des Sockels einheitliche 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlatten oder Maschendraht herzustellen. Die Latten bzw. Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen. Betonierte Briefkastenpfeiler sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt.

Vereinfachte Änderung - Alt - Beschluss v. 08.02.1987

Zu I.16 - Einfriedung:

NEU: "Höhe, einschließlich des Sockels, einheitlich 2,00 m"

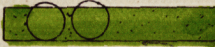
- Dachausführung : attel(attel)clachdach
- Dachneigung : 0° - 10° - 10° - 10°
- Dachdeckung : unkle unkle 1/ Wellasbestzement/ iesbedesbeds Dach
- Dachgauben : eine eine
- Dachvorstände : ax. 3(ax. 30
- Dachaufbauten : eine eine
- Dachausbauten : eine, eine, h einzelne Giebelzimmer glichöglich
- Kniestock : - 50 - 50

30° - 45° Dachneigung bei ndei ndigen Wohnungen zulässig.
 Bei beidseitigem Grem jedu jedonheitliche Gestaltungs-
 weise, Traufhöhe max. 3m; Stm; Strkhöhe max. 3,30 m.

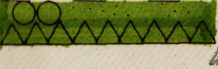

7. Verkehrsflächen : abs. Abs. 13 BBauG)

- Gehweg 
- Fahrbahn 
- Straßenbegrenzungs- 
- Bahnanlagen  and ant

8. Grünflächen: (§ 9 1 Nr. 1 Nr. auG)

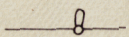
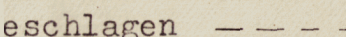

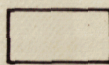

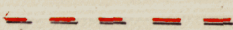
Pflanzgebot für Baipen +pen +flächen 

9. Sonstige Festsetzung

- Emissionsschutzlinie: *TT. TT. Beschl. 02.03.97. ausf. ausf. ansch. wall - recht Pflanzstreifen*
 § 9 Abs. 1/24 BBau(m bre:m bre: *breite mit be. m. s. chützen und Sträucher*
 Schutzbepflanzung *Waldstreifen. mindestens 2m Höhe*

- Erhaltung von Baumgä n 

II. HINWEISE:

Grundstücksgrenzen :

- Vorhanden  geschlagen 
- Bestehendes Gebäude 
- Geplante Gebäude 
- Elektroleitung mit *gestreift* 
- Abwasserleitung 

A. Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Hemhofen, 10.03.1981

ANTON GESNJEVAR
DIPL. ING. UND ARCHITEKT
ARCHITEKTURBÜRO GESNJEVAR
BÜROSTRASSE 13 TEL. 0919512663

[Handwritten signature]

B. Die Gemeinde hat am 10.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hemhofen, 11.03.1981



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

C. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.04.1981 bis 27.05.1981 in Hemhofen öffentlich ausgelegt.

Hemhofen, 28.05.1981



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

D. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.09.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hemhofen, 02.09.1981



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

[Handwritten mark]

E. Die Kreisverwaltungsbehörde des Lkrs. Erlangen hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom 19.10.81 Nr. 31.2.610/4 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 32a) Verordnung vom 23. Okt. 1968 - GVBl. S. 327) genehmigt.

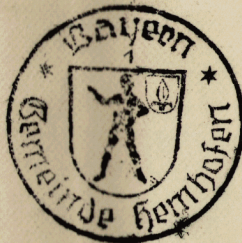
Erlangen, 22.10.1981



Krug
Landrat

F. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in Hemhofen gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 28.10.1981 Ortsüblich durch *Aushang* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hemhofen, den 27. NOV 1981



Krug
Eger
1. Bürgermeister

**GEMEINDE HEMHOFEN
LDKR. ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„KANINCHENZUCHTVEREIN“**

BEGRÜNDUNG

INSUMMA
Ingenieurgesellschaft mbH

Bärenschanzstraße 8 d
90429 Nürnberg
Tel. (0911) 92618-0
Fax. (0911) 92618-36

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG

- 1 Ausgangssituation
- 2 Rechtsgrundlagen
- 3 Kartengrundlage
- 4 Räumlicher Geltungsbereich
- 5 Verfahrensablauf
- 6 Überörtliche, übergeordnete sowie fachliche Planungen
- 7 Erschließung
- 8 Ortsbild und Gebäudenutzung
- 9 Grünflächen
- 10 Immissionsschutz

TEIL B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Bauweise
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 6 Verkehrsflächen
- 7 Grünflächen
- 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TEIL C BILANZ

- 1 Flächenbilanz

A GRUNDLAGEN UND ZIELE DER PLANUNG

1 Ausgangssituation

Mit dem Ziel, für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde

- eine Dorfgebietsfläche auszuweisen,

hat der Gemeinderat Hemhofen am 06. Juli 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Kaninchenzuchtverein“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage der Gemeinde Hemhofen, südwestlich des Zweckerweiher.

Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe und der Betreuung des Bauleitplanverfahrens wurde die INSUMMA Ingenieurgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt.

2 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stützt sich u.a. auf:

- 1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- 2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 3 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Nach den Bestimmungen des BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan Hemhofen stammt aus dem Jahr 1975, letzte Änderung 1990 und wird nach Beschluß des Gemeinderates derzeit vollständig überarbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt ein Vorentwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Stand März 1999 vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan 1975 weist den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der 1980 aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde weist die zusätzlich für eine Bebauung vorgesehene Fläche des Geltungsbereiches ebenfalls als Ackerfläche aus.

Im Vorentwurf des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde auf der Grundlage aktueller Katasterpläne erstellt. Auf eine Vermessung wurde verzichtet. Die Kartengrundlage entspricht dem digitalisierten Flächennutzungsplan.

Gemäß § 1 (2) PlanzV ist vom zuständigen Vermessungsamt zu bescheinigen, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke in der Planzeichnung mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 424 der Gemarkung Hemhofen.

Mit Satzungsbeschluß werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs verbindlich festgesetzt. Nach Berechnungen des Planungsbüros beträgt die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtfläche des Geltungsbereichs rd. 0,161 ha.

5 Verfahrensablauf

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten die im BauGB aufgeführten Vorschriften. Die erforderlichen Verfahrensschritte wurden durchgeführt und sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dessen Vorschriften.

Augenblicklich befindet sich das betreffende Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB, so daß ohne Aufstellung eines Bauleitplanes kein Baurecht geschaffen werden kann.

Die Bedingungen des § 35 BauGB, daß ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB), sind gegeben.

6 Überörtliche, übergeordnete sowie fachliche Planungen

Überörtliche, übergeordnete sowie fachliche Planungen, die einer Realisierung des Bauvorhabens in Hemhofen entgegenstehen würden, sind nicht bekannt. Der im Vorentwurf vorliegende Flächennutzungsplan weist die betreffende Teilfläche bereits als Dorfgebiet aus, der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan zeigt keine Restriktionen oder Vorbehalte.

Die für die Raumordnung zuständige Stelle wird, wie die übrigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, im Verlauf des Verfahrens an der Planung beteiligt.

7 Erschließung

Das Plangebiet liegt im sogenannten Außenbereich der Gemeinde Hemhofen. Die Energie und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung ist grundsätzlich durch eine Verlängerung der in den südlich angrenzenden Straßen anliegenden Leitungen möglich. Ist eine Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser vorgesehen, ist die Trinkwasserverordnung zu beachten.

Über die Apostelstraße wird das Dorfgebiet verkehrlich angebunden. Über die Apostelstraße ist auch die Erschließung für die Feuerwehr zu gewährleisten. Eine Wendemöglichkeit besteht über die Versorgungs- und Anlieferungsflächen auf dem Grundstück selbst.

8 Ortsbild und Gebäudenutzung

Augenblicklich wird das betr. Gebiet durch seine landwirtschaftliche Nutzung und den nördlichen gelegenen Zweckerweiher geprägt

Nördlich des Zweckerweihers findet sich eine bis an den Uferbereich heranragende Wohn- und Dorfgebietsbebauung, am südlichen Uferstrand besteht ein kleineres Dorfgebiet sowie ein Aussiedlerbetrieb.

Durch seine Lage an der Gemeindestraße hält das Bauvorhaben einen Abstand von mehr als 15,0 m zum Zweckerweiher, so daß das Erscheinungsbild an dieser Stelle nicht beeinträchtigt ist.

Durch seine relativ flache Kubatur (Dachneigung = 15° - 25°) und die Ausgestaltung der Freiflächen paßt sich das Bauvorhaben gut in diese Stelle ein. Dies gilt insb. bei einer Realisierung des im Flächennutzungsplan geplanten neuen Wohngebietes Wolfenäcker Nord-West.

Das auf dem betreffenden Grundstück zu errichtende Gebäude soll dem Hemhofener Kaninchenzüchterverein als Vereinshaus mit Ausstellungsraum dienen. Ca. 2 x jährlich wird das Vereinshaus zu Ausstellungszwecken benötigt. Es ist keine Tierhaltung vorgesehen.

Bei einer Realisierung des Flächennutzungsplanes und einer anschließenden Bebauung des Gebietes Wolfenäcker Nord-West wird der gesamte Bereich eine tiefgreifende Umwandlung erfahren.

9 Grünflächen

Der restliche Bereich des Flurstückes 424 bleibt im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird durch die Planung nicht tangiert. Eine direkte Verbindung zwischen den beiden Teilflächen ist ausgeschlossen.

Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches, der als private Grünfläche ausgewiesen ist, wird mit einer extensiven Mahdweiese bepflanzt. Zur angrenzenden freien Landschaft, insb. in die Richtung des Zweckerweihers darf die Grünfläche nicht eingezäunt werden. Es soll sich ein harmonischer Übergang ergeben.

An den Standortvorschlag gebunden, wird die Wiese mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt.

Empfehlenswerte Laubbaumarten als Hochstämme

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Tilia cordata Winterlinde
- Sorbus aucuparia Vogelbeere

Die Stämme sollen 3 x verpflanzt und einen Stammumfang von 14 – 16 cm aufweisen.

Die Flächen zwischen dem Baukörper und der Erschließungsstraße sind als Stellplätze oder Zufahrt vorgesehen. Auf drei Seiten ist eine Eingrünung der Stellplätze vorgesehen. Durch eine geeignete Wahl der Oberfläche soll eine vollständige Versiegelung vermieden werden. Soweit möglich, soll anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück einer Versickerung zugeführt werden

Entlang der Erschließungsstraße direkt an der Straßenbegrenzung sollen einheimische Obstbäume gepflanzt werden, so daß eine Obstbaumreihe entsteht, die Bezug auf die Vegetation im weiteren Straßenverlauf nimmt. Es sind lokale Apfel- und Kirschbäume zu pflanzen.

Die Stämme sollen 3 x verpflanzt und einen Stammumfang von 10 – 12 cm aufweisen.

Auf die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplanes, in dem weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünfläche getroffen werden könnten, wird aufgrund der geringen Versiegelung des überplanten Grundstückes verzichtet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Ausgestaltung der Freifläche reichen für eine Kompensation des Eingriffes aus. Auf die Einhaltung der Abstandsregelungen ist bei der Pflanzung zu achten.

10 Immissionsschutz

Aufgrund der nur zweimaligen Nutzung des Vereinsheimes pro Jahr und des Verzichtes auf eine Tierhaltung sind seitens des Vereinsheimes keine störenden Emissionen zu erwarten. Auch die verkehrliche Beanspruchung kann vernachlässigt werden.

Auch in umgekehrter Richtung läßt die Nutzung des Grundstückes keine Behinderungen durch die bereits vorhandene Bebauung erkennen.

Daraus ergibt sich, daß keine immissionsschutzrechtlichen Belange bei der Festsetzung zu beachten sind.

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegt westlich der Ortslage Hemhofen. Augenblicklich befindet sich das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich.

Gemäß § 5 BauNVO soll die Baufläche als Dorfgebiet genutzt werden.

Im allgemeinen soll durch die Bestimmung eines Dorfgebietes, das der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben, von Wohnen, Handwerk und Gewerbe dient, gleichzeitig aber den landwirtschaftlichen Betrieben und ihren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangigen Schutz gewährt, dem Strukturwandel der Landwirtschaft und dem sich verändernden Erscheinungsbild des Dorfes Rechnung getragen werden.

Im speziellen Fall soll dem Kaninchenzüchterverein eine Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb der Gemarkung Hemhofen in enger Nähe zur Ortslage ein Vereinsheim zu errichten, da der jetzige Standort aufgegeben werden muß. Aufgrund interner Vereinsstrukturen hat sich dieses Grundstück auf Erbpachtbasis angeboten.

Mit der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstigen Gewerbebetrieben, Tankstellen oder Vergnügungsstätten in diesem Bereich wären Konflikte mit der landschaftlichen Bedeutung dieses Bereiches vorprogrammiert. Insbesondere gilt dies für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft werden deshalb die oben genannten Nutzungen in dem Dorfgebiet ausgeschlossen.

Die zulässigen Nutzungen als Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lassen sich, da sie in einem weiten Sinne dem Gemeinwohl dienen, mit der Gebietscharakteristik vertreten. Eine jährlich zweimalige Nutzung als Vereinsheim stellt keine Störung dar und ist zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Angaben zur maximal zulässigen Geschoßflächenzahl, zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen (max. zulässige Firsthöhe) begrenzt.

Grundsätzliche Ziele dieser Festsetzungen sind die Beschränkung der Oberflächenversiegelung auf ein für ländliche Siedlungen typisches und verträgliches Maß sowie Rücksichtnahme auf das Ortsbild an dieser Stelle.

Orientiert an den in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen darf der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil eines Baugrundstückes in einem als MD bezeichneten Dorfgebiet bei max. 60 % liegen. Da im vorliegenden Fall die Nutzung feststeht, und

insbesondere in sensiblen Zonen sparsam mit dem Boden umgegangen werden soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche kann dieser Wert gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen fünfzehn Stellplätze werden auf drei Seiten des Vereinsheimes auf dem Grundstück untergebracht. Garagen werden nicht zugelassen. Abhängig von der Lage des Gebäudes kann die Stellplatzfläche direkt an der Gebäudekante beginnen.

Die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) wird, da maximal eine eingeschossige Bauweise möglich ist, ebenfalls mit 0,3 festgesetzt.

Über die Zahl der Vollgeschosse hinaus wird im Bebauungsplan die Firsthöhe (FH) auf ein Höchstmaß begrenzt.

Die max. Firsthöhe (FH_{max}) wird für die geplante Dachneigung von 15° - 25° auf 6,50 m festgelegt.

Ein Ausbau des Daches für Wohnzwecke wird ausdrücklich nicht zugelassen.

3 Bauweise

Im festgesetzten Dorfgebiet darf lediglich ein einzelnes freistehendes Gebäude entstehen. Die Firstrichtung ist parallel zur Straße festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt, die von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Diese sind so gezogen, daß Bauherrn und Architekten ein geringer Gestaltungsspielraum der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück bleibt. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine völlige Gestaltungsfreiheit nicht möglich. Das Baufenster umfaßt eine Größe von 22,0 x 15,0 m.

Der Abstand zur Erschließungsstraße beträgt 8,0 m.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zu diesen, in § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen gehören nicht Garagen. Diese sind als bauliche Anlage normalerweise nur innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, werden für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um außerhalb der Baugrenzen des Gebäudes die Errichtung von Stellplätzen zu ermöglichen, werden in der Planzeichnung Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Die Oberflächenbeschaffenheit wird in Pkt. 6 (Verkehrsflächen) behandelt.

6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird für die Anlieferung eine besondere Verkehrsfläche eingetragen. Diese befindet sich östlich des Gebäudes mit einer eigenen Zufahrt von der Erschließungsstraße und kann ebenfalls als Stellplatzfläche genutzt werden. Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird ein ungefähr 1,0 bis 1,3 m breiter Streifen Sukzessionsfläche vorgesehen, der nicht der Anlieferung zur Verfügung steht.

Die Stellplatzflächen und auch die Zufahrten bzw. der Anlieferungsbereich dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind bspw. Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

Die direkt vor dem Vereinsheim befindlichen Stellplätze werden auf drei Seiten eingegrünt.

7 Grünflächen

Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der sensiblen Lage im Außenbereich wird diese Grünfläche mit einer Pflanzbindung versehen. Bei der Pflanzung der Bäume sind selbstverständlich geltende Grenzabstandsregelungen einzuhalten.

Die gesamte Grünfläche muß als extensive Mahdwiese angelegt werden, die auch unterhalten werden muß. Aufgrund der Lage in der Planzeichnung müssen einheimische Laubbäume gepflanzt werden. Die Beschaffenheit und Qualität der Laubbäume ist durch textliche Festsetzungen geregelt.

Entlang der Erschließungsstraße soll eine Obstbaumreihe entstehen, die Lage der einzelnen Obstbäume ist im Planwerk verzeichnet, die qualitativen Anforderungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage von Art. 91 BayBO werden durch den vorliegenden Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen über die Gestaltung von Dächern und Einfriedungen.

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, einerseits das für die Region typische, ländliche Ortsbild zu erhalten, insb. aber auch der sensiblen Lage im Außenbereich gerecht zu werden

C BILANZ**1 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfaßt eine Brutto-Baufläche von rund 0,161 ha.

Die Summe der für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen (MD innerhalb der Baugrenzen) beträgt ca. 0,033 ha. Das entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche von 20,5 %.

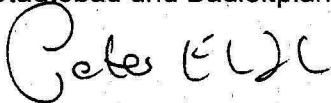
Als allgemeine Verkehrsfläche ist eine Fläche in einer Größe von ca. 0,033 ha vorgesehen. Die Summe der Stellplätze umfaßt rund 0,021 ha. Diese Flächen dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

Die öffentlichen Grünflächen umfassen mit ca. 0,075 ha einen großen Anteil der Grundfläche. Davon sind fast vollständig als extensives Mahdland ausgewiesen.

Aufgrund der Bepflanzung des Geltungsbereiches mit einheimischen Laub- und Obstgehölzen wird die Fläche wesentlich aufgewertet.

aufgestellt: Juli 1999
ergänzt: September 1999

für den Fachbereich:
Städtebau und Bauleitplanung



i. A. Peter Elbeshausen

INSUMMO
Ingenieurgesellschaft mbH

Bärenschanzstraße 8 d
90429 Nürnberg
Tel. (0911) 92618-0
Fax. (0911) 92618-36