

Präambel
Die Gemeinde Langensendelbach erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom ____201__ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Honingers Straße Nord-Ost II" in Langensendelbach in der Fassung vom ____20__ bestehend aus dem Bebauungsplan der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

Nutzungsschablone

Die in der Planeintragung festgesetzten Nutzungen sind für die festgelegten Grundstückseinheiten maßgebend. Die Eintragungen werden in den folgenden Festsetzungen erläutert.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Bauweise	zulässige Dachformen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO sind im Plangebiet, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Beschränkung der Wohneinheiten (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB) max. 2 Wohneinheiten zulässig pro Wohngebäude.
- 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: Z = II, I+D
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauNVO) 0,30
- Überschreitung der Grundfläche:** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gültigen Vorschrift mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen und Zufahrten um weitere 50% überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 du. 20 BauNVO) 0,60
- Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden für Einfamilienhäuser auf 500 m² festgesetzt.
- Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 8,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EG FFOK) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

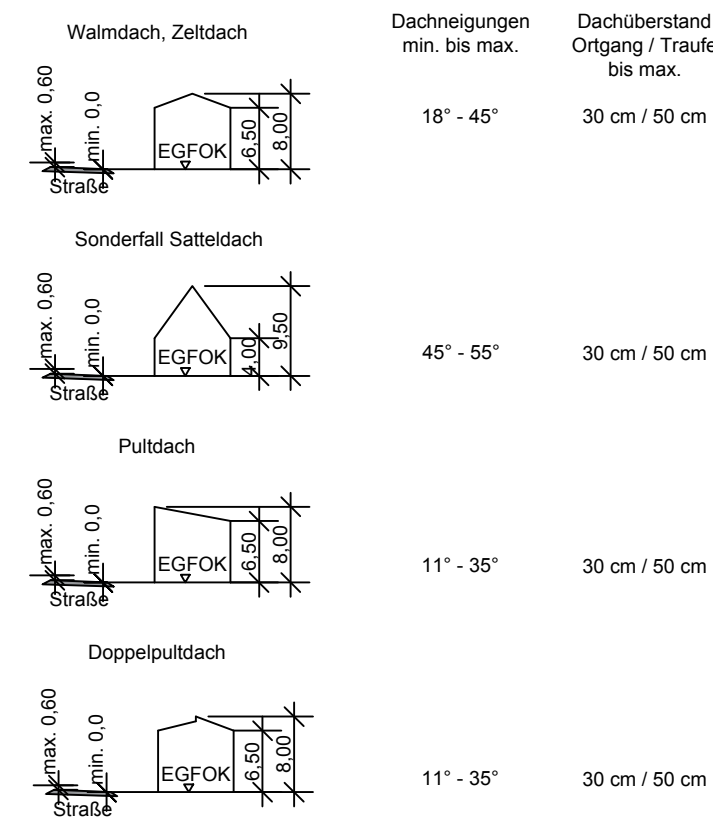
Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EG FFOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss.



WA	II, I + D
0,3	0,6
O E	SD, WD, PD, ZD

Sonderfall Satteldach, I+D
Bei einer max. Traufhöhe von 4,0 m darf die max. Firsthöhe 9,5 m betragen. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OK FFB) zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss und bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

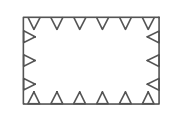
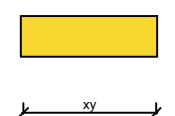
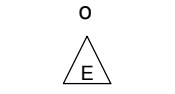
Pultdach
Die höhere Gebäudesite (Firstwand) darf nur auf der Nordseite liegen.



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauNVO)

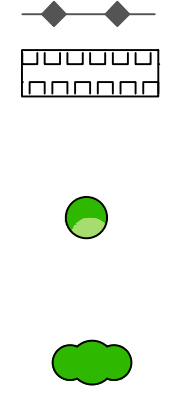
- Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Es sind Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze** Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenfläche Ausbau insgesamt 5,0 m; 4,0 m best. Straße, 1,0 m öffentliche Straße im Umgriff
 - Maßzahlen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder Sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Müllbehälter sind an einer öffentlichen, durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.



5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasserleitung vorhanden
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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 Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Der Standort ist frei wählbar.
 - Pflanzstreifen
Zur offenen Landschaft hin (Osten und Norden) ist ein Grünstreifen von 3,0 m bis 5,0 m Breite anzulegen und locker mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Dieser Pflanzstreifen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen.

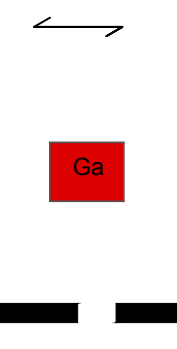


- Klein- bis mittelkronige Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Obsthochstämme
- Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pflaferhütchen (Eucornymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)

6.2 Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundene Decken, Beton-Sickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Firstrichtung.
- Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - Beispielstandort Garagen, Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Freizuhaltender Aufstellplatz, vor Garagen sind min. 5 m zur Straßenfläche freizuhalten. Diese Aufstellflächen dürfen durch Einfriedungen größtenteils nicht begrenzt werden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.



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

- Wohngebäude**
 - Gebäudeform
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse mit Vor- und Rücksprüngen zugelassen.
 - Dachform
Zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Zeldach (ZD). Wie in der Nutzungsschablone festgesetzt. Versetzte Pultdächer sind zugelassen.
 - Dachneigung:
Dachneigungen sind in den unter A) 2.4 angegebenen Grenzen zulässig. Die Angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind einzuhalten. Abweichungen sind in Ausnahmefällen bis zu 5° zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Dachgauben:
Dachker bis zu 1/3 der Hauslänge als Einzelgauben und liegende Dachfenster bis zu 1,20 m² Größe sind zulässig.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten:
Die Dacheindeckung hat mit rot-, anthrazit- oder grau getönten Ziegeln zu erfolgen. Begrünte Dächer sind zulässig.
 - Höhenlage
Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) muss min. 0,0 m und max. 0,6 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
Maßgebend ist die Straßenhöhe der am Grundstück angrenzenden höchsten Straßenoberkante der dargestellten Privatstraße.
Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Stützmauern sind nicht zugelassen.
- Flächen für Garagen und Stellplätze
Auf die jeweils geltende gemeindliche Stellplatzsatzung wird hingewiesen.
- Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf dem Privatgrundstück).
- Carports
Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Ein Stauraum von 3,0 m vor dem Carport zur Straßenfläche ist einzuhalten.
- Einfriedungen
sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,0 m einschließlich Sockelhöhe, max. 0,30 m, über der angrenzenden Straßenoberkante sowie der neuen, nach Anpassung des Baugeländes (Privatgrundstück), geschaffenen Geländeoberkante zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenfläche sind Einfriedungen im Abstand von 0,5 m von der Fahrbahnkante erlaubt. An den Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind zusätzlich Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe 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 erhalten.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die Regenentwässerung ist eine Ableitung in den Kelliesgraben vorgesehen. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird verwiesen.
- Der Bau und die Nutzung von Zisternen ist zulässig. Das anfallende Regenwasser kann z. B. für die Gartenbewässerung oder für Toiletenspülung verwendet werden. Der Überlauf kann an die öffentliche Regenwasseranlage angebunden werden. Drainagewasser und Grundwasser dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

C. Hinweise

- Alllasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LRA Forchheim unverzüglich zu informieren.
- Denkmalpflege
Auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Eine wasserdichte Wanne wird empfohlen.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Die auftretenden Immissionen sind zu dulden.
- Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Die Arbeitsblätter "W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und "W31 Hydranten Richtlinien" sind bei der Erschließung einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Langensendelbach hat in der Sitzung vom 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langensendelbach, den ____20__

(Gemeinde, Siegel)

(Oswald Siebenhaar, 1. Bürgermeister)

E) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ____ Nr. ____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Gemeinde Langensendelbach, den ____20__

(Gemeinde, Siegel)

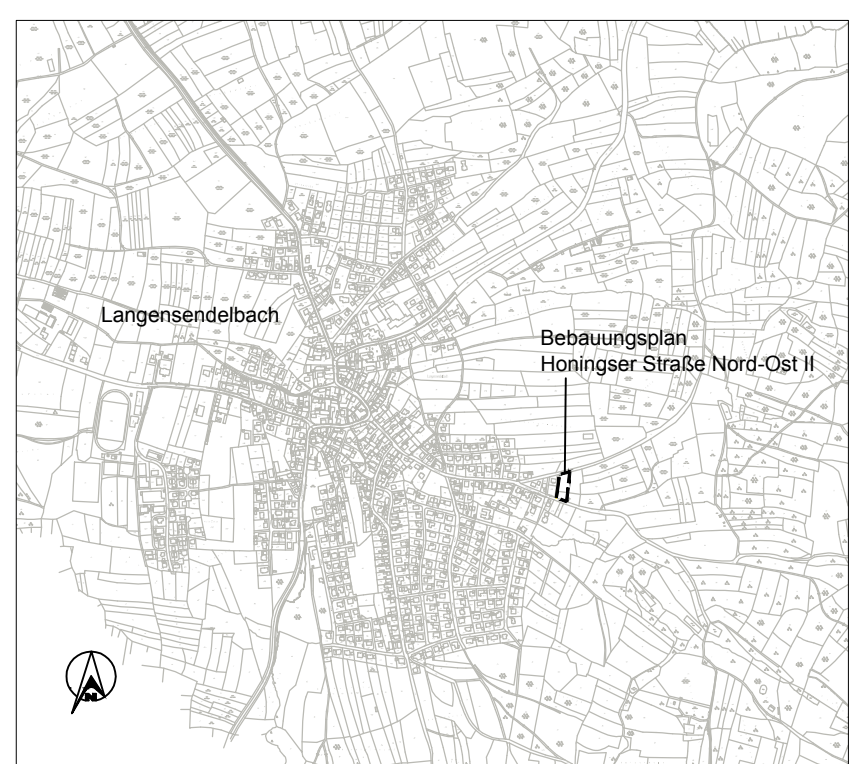
(Oswald Siebenhaar, 1. Bürgermeister)

F) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Langensendelbach, den ____20__

(Gemeinde, Siegel)

(Oswald Siebenhaar, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:50.000

