I FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, (Z) — I

Erdgeschoss und Dachgeschoss — I + D

Satteldach, Kniestock bis 50 cm zugelassen,
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.

Firstrichtung

Geschossflächenzahl (GFZ) — 0,5

Grundflächenzahl (GRZ) — 0,35

3. BAULINIEN - BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen — o ED

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg (Schottermasen)

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Soweit kein öffentlicher Grund vorhanden ist, können
Verteilerschränke auch auf Privatgrund errichtet werden.

6. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitungen geplant

Abwasserleitungen bestehend

7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND BUSCHGRUPPEN
Auf jedem Baugrundstück müssen unter Einbeziehung der zu erhaltenden Obstbäume 3-5 standortgerechte Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden, zur offenen Landschaft hin (Nord- und Ostseite des Baugebietes) ist ein Grünstreifen von 3,0 bis 5,0m Breite anzulegen und mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpius betulus	Hainbuche
Populus sp.,	Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gew.Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus agg.	Artengr. Echte Brombeere
Salix alba	Silbern-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis agg.	Artengr. Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew.Schneeball

Bäume / Buschgruppen geplant

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) — Ga

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

II HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden

Nebengebäuden

2. Flurgrenzen beestehende

aufzuhebende — XXX

neu vorgeschlagene

3. Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

III ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-51° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken.

Dacherker bis zu 1/3 der Hauslänge als Einzelgauben und liegende Dachfenster sind bis zu 1,20 m² Größe zugelassen.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in Gedeckten Farben zu gestalten.

GARAGEN

Garagen müssen sich dem Haptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig.

Garagen auf der Grunstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch einen Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muss mind. 5,0 m betragen.

EINFRIEDUNG

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,0 m über OK Straße - einschließlich Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Zäune und Naturhecken zugelassen.
Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante erlaubt.
An der Rückseite der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe möglich.

IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können nicht ausgeschlossen werden.

Durch die nähe der Staatsstraße im Süden ist es notwendig bei der Grundrissplanung zu beachten, dass Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) zur Bimmabgewandten Seite situiert werden.

AUSSENANLAGEN

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern sind nicht zugelassen.

Hangseitig ist FOK. max. 0,60 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Talseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgaben des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. WG zu dulden.
Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

OBERFLÄCHENWASSER, DACHWASSER

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zugänge, Terrassen etc. sind so zu befestigen, dass der überwiegende Teil des antallenden Regenwassers im Boden versickern kann. Diese Flächen dürfen daher höchstens bis zu 50% versiegelt sein. Terassen dürfen auch zu 100% versiegelt sein, wenn gewährleistet ist, dass das antallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.
Unverschmutzte Oberflächenwässer, wie Dachwasser, sind auf dem Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehältern aufzufangen, und nach Möglichkeit im Grundsück zu verwenden (z.B. WC-Spülung) oder als Biotop/Weiher anzulegen oder zu versickern.
Sofern eine Versickerung nicht möglich ist darf der Überlauf in den vorhandenen Graben eingeleitet werden.

GRÜNDUNG - GRUNDWASSER

In Teilbereichen des Baugebietes kann Grundwasser in geringer Tiefe anstehen. Die Bauwerber haben entsprechende Gründungsmaßnahmen gegen Grundwasser und drückendes Wasser (z.B. Isolierung oder Wannengründung) vorzusehen. Auf die Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften wird verwiesen. Im Zweifelsfalle wird vor Baubeginn die Einholung eines Gründungsgutachtens empfohlen.

Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2008 auf Grundlage der §§ 1, 1a, 2, 2a, und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 3, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.12.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2008 bis 13.01.2009 beteiligt.

C) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.02.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2009 bis 20.03.2009 öffentlich ausgelegt.

D) Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04. 2009 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.02. 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langensendelbach, den 08.05.2009

.....
(Gemeinde)
(Siegel)

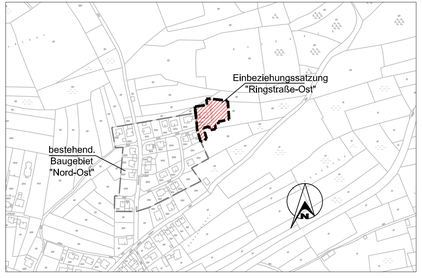
.....
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)

E) Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 08.05.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Langensendelbach, den 08.05.2009

.....
(Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000

PROJEKT	GEMEINDE LANGENSENDELBACH LANDKREIS FORCHHEIM EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RINGSTRAßE-OST", Langensendelbach vom 13.02.2009
DARSTELLUNG	**EINBEZIEHUNGSSATZUNG** M 1:500 Fassung vom 13.02.2009
ENTWURF	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER In der Büg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de