

Bebauungsplan "Irrlwiesen"

Gemeinde Langensendelbach - Landkreis Forchheim



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langensendelbach erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom _____ nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Irrlwiesen" in der Fassung vom _____ 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)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzichenverordnung 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 01.02.2021 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 01.02.2021 (GVBl. S. 375)

TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
II	Zahl der Vollgeschosse: Max. zwei Voll- und ein Dachgeschoss zulässig.
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Einzelgebäude sind zulässig

SD/WD/WD Satteldach/Walmdach/Pultdach

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO

B 4. Verkehrsflächen

II öffentliche Straßenverkehrsfläche

0,4 Straßenbegrenzungslinie

E Ein- bzw. Ausfahrten

SD, WD, PD Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind innerhalb der mit Baugrenzen oder Linien umfassten Flächen zu errichten.

B 5. Grünordnung

GA Private Grünflächen/ Hausgarten § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste

B 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

R Regenwasserkanal geplant

S Schmutzwasserkanal geplant

W Wasserleitung geplant

B 7. Sonstiges

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

○ Vorhandene Grundstücksgrenze

B 8. Nachrichtliche Übernahme

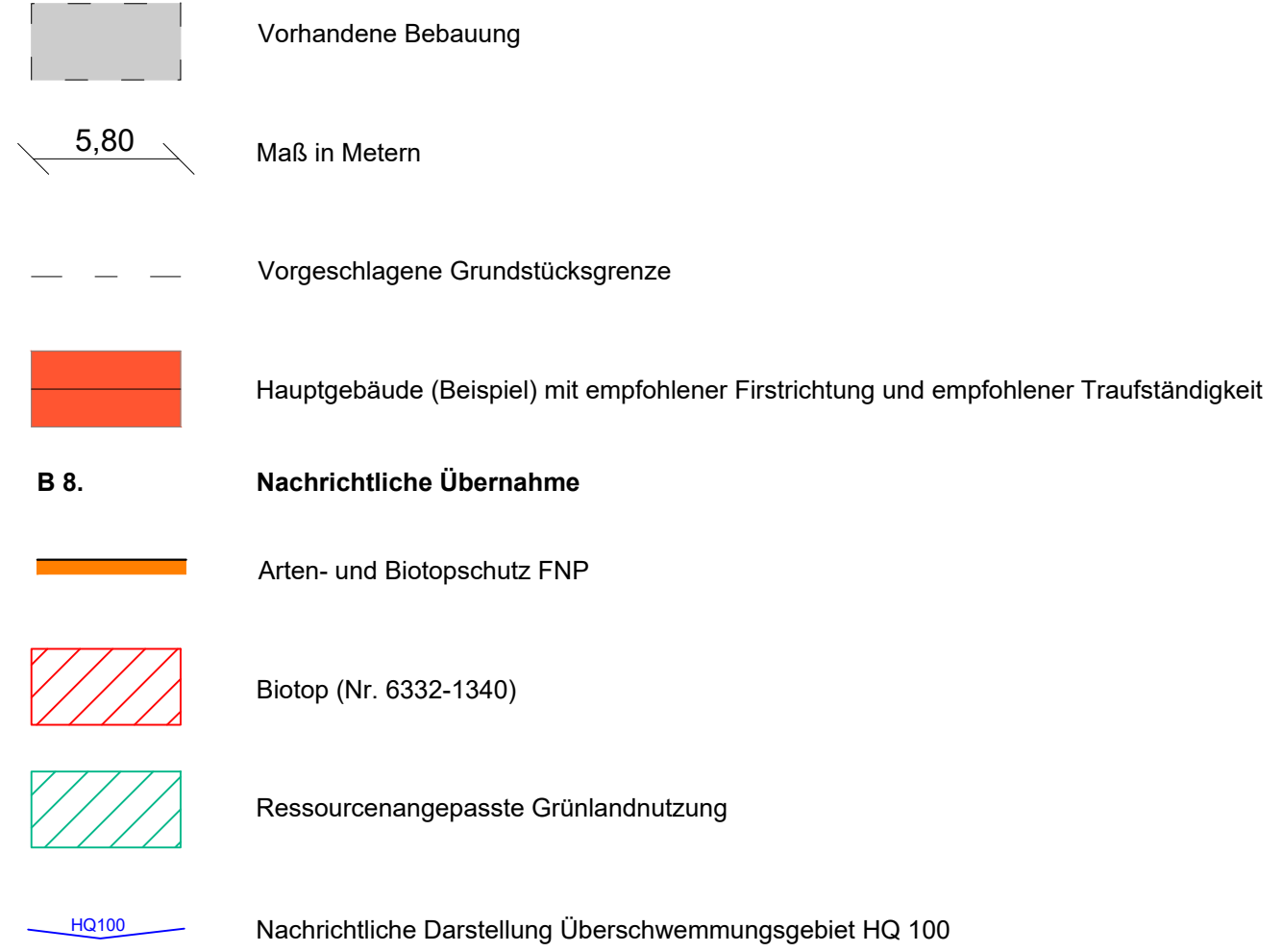
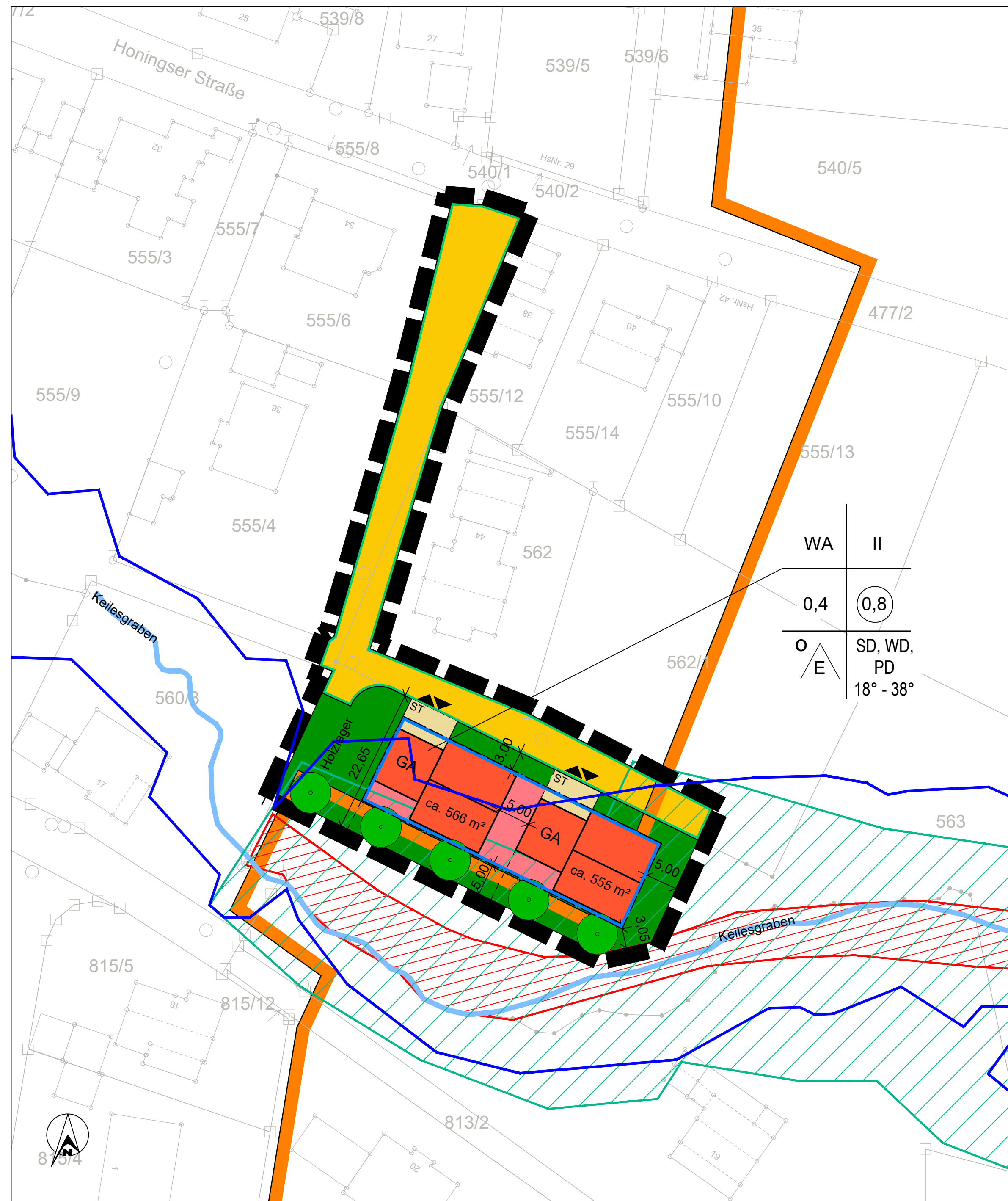
Arten- und Biotopschutz FNP

Biotop (Nr. 6332-1340)

Ressourcenangepasste Grünlandnutzung

Nachrichtliche Darstellung Überschwemmungsgebiet HQ 100

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- C 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und §§ 1-15 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO sind im Wohngebiet, 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.
- C 2. 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
Das zweite Vollgeschoss ist auch als Dachgeschoss möglich.
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
- Überschreitung der Grundfläche:**
Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gültigen Vorschrift mit nicht vollständig versiegelten Stellplätzen und Zufahrten um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**
- Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden für Einfamilienhäuser im Änderungsbereich auf 500 m² festgesetzt.
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Firsthöhe**
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EG FFOK) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.
- Traufhöhe**
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EG FFOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußersten Wandabschluss.
- C 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 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.
- C 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 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 0,80 m 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. Einzelbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.
- C 5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- C 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Pflanzgebiete für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen**
Je Grundstücksfläche sind mindestens zwei großkronige Laub- oder Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugelände zu durchgrünen. Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Pflanzstreifen**
Zur offenen Landschaft hin (Osten) ist ein Grünstreifen von 3,00 m bis 5,00 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)
Obstbäume
- Straucher**
Hartleier (Cornus sanguinea)
Hassel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pflaumenhütchen (Eucygnus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
- 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 Rasenflächen herzustellen. Der Bau und die Nutzung von Zisternen ist zulässig. Das anfallende Regenwasser kann z. B. für die Gartenbewässerung oder für Toiletenspülungen verwendet werden. Der Überlauf kann an die öffentliche Regenwasseranlage angebunden werden. Drainagenwasser und Grundwasser dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- C 7. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünflächen**
sind in nicht überbaubare Grundstücksflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- C 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen**
- Wohngebäude**
- Gebäudeform**
Es sind rechteckige wie quadratische Grundrisse mit Vor- und Rücksprüngen zugelassen.
- Dachform**
Zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Pultdach (PD)
Wie in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Dachneigung:**
Dachneigungen sind in den unter "C2. Baugrundstücke" 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:**
Dächerer bis zu 3 der Hauslänge als Einzelgauben und liegende Dachfenster bis zu 1,20 m Größe sind zulässig.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten:**
Die Dacheindeckung hat mit rot-, anthrazit- oder grau getöntem Ziegeln zu erfolgen. Begrünte Dächer sind zulässig.
- Sonnenkollektoren** sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Sie müssen an First und Traufseite einen Abstand von 0,30 m von den Dachrändern einhalten. Die Modulfläche ist in geschlossener Rechteckform und bei geneigten Dächern dachflächenparallel auszuführen.
- Höhenlage**
Die Höhe der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB) muss min. 0,00 m und max. 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- Maßgebend ist die Straßenhöhe der am Grundstück angrenzenden höchsten Straßenoberkante.
- 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.
- C 9. Flächen für Garagen und Stellplätze**
- Garagen sind innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Freizuhaltender Aufstellplatz, vor Garagen sind min. 5,00 m zur Straßenfläche freizuhalten. Diese Aufstellflächen dürfen durch Einfriedungen großemäßig nicht begrenzt werden.
- 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 3,00 m vor dem Carport zur Straßenfläche ist einzuhalten.
- C 10. Einfriedungen**
sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,00 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 0,50 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.
- C 11. Entwässerung**
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 Keilesgraben vorgesehen. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Der Abfluss und die Rückhaltung auf dem Grundstück sind nach den Vorgaben DWA M 153 und DWA A 117 für ein 5-jähriges Regenerereignis zu bemessen.
Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird verwiesen.

TEIL D - Hinweise

Alltaster
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltasterverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim LFA Forchheim unverzüglich zu informieren.

Denkmalpflege
Auf den Art. 9 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. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Rückstaueicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosshöhe 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. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

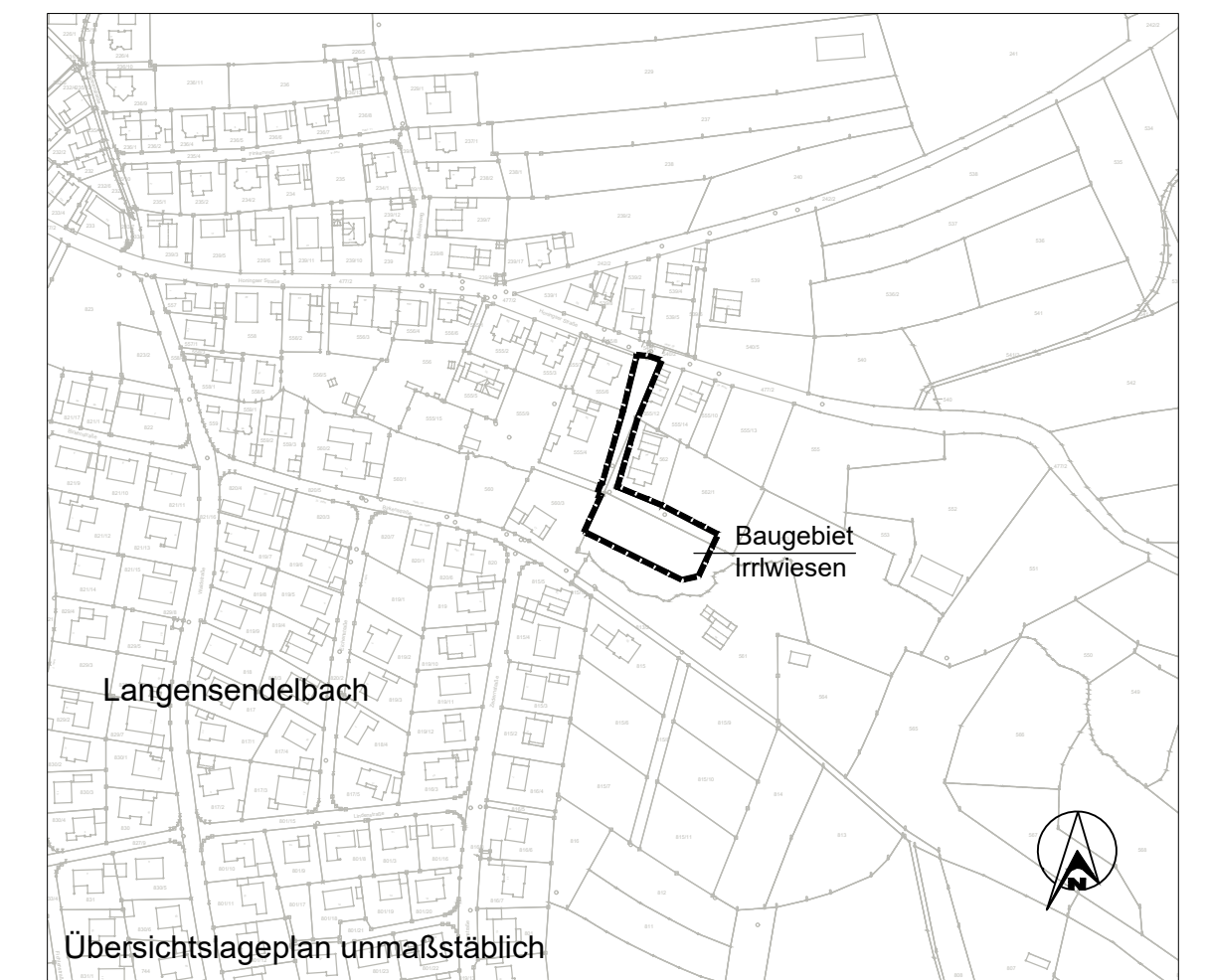
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Landwirtschaftliche Emissionen in den Randbereichen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen die aktiv bewirtschaftet werden. Mit der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Die auftretenden Immissionen sind zu dulden.

Die Löschwasser Versorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Die Arbeitsblätter "W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und "W313 Hydranten Richtlinien" sind bei der Erschließung einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Langensendelbach hat in der Sitzung vom 26.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 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 § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
_____, den..... (Siegel)
(Gemeinde Langensendelbach)
- Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
_____, den..... (Siegel)
(Landratsamt Forchheim)
- Ausgefertigt
_____, den..... (Siegel)
(Gemeinde Langensendelbach)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
_____, den..... (Siegel)
(Gemeinde Langensendelbach)



PROJEKT	Gemeinde Langensendelbach Landkreis Forchheim
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Fassung vom 24.07.2023
ENTWURF	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchstädter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de