

LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan "Am Eichenzagel"

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM EICHENZAGEL" SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSS GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSCHABLONE
(MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

A Art der baulichen Nutzung
B Grundflächenzahl GRZ
C Geschossflächenzahl GFZ
D Vollgeschosse
E Bauweise

A	
B	C
D	E

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 156 und Fl.Nr. 156/3 mit einer Fläche von ca. 4.180 m² mit drei Bauplätzen.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch nicht ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

4. Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 BauNVO)

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr, Bestand

Erschließungsstraße, Planung

6. Hauptversorgungsleitungen

Hausanschluss, Bestand
Planung

Leitungen der Kanalisation

Leitungen der Wasserversorgung

7. Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Private Grünfläche

Randpflanzung: Geschlossene Pflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke, zweireihig

Einzelbaum, Straßenbegleitgrün, geplant

8. Sonstige Planzeichen

Grundstücksgrenze

neue Grundstücksgrenze

Grundstücksliniennummer

Masszahl in Meter

Zufahrten und Zugänge, Lage variabel



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II

1.3 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Oberflächenentwässerung

2.1 Niederschlagswasser

Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung bei Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickern oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu beachten. Eine Zisterne mit einem Mindestnutzinhalt von 7,5 m³ ist zwingend einzubauen.

2.2 Oberflächenbefestigung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Bei der Erstellung der Wohnbauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

I. Immissionsschutzrechtlicher Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen und im unmittelbaren Umfeld landbaulich bewirtschaftete Grundstücke befinden, durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auf das geplante Baugebiet einwirken können. Die landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und mögliche Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind deswegen hinzunehmen.

II. Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Auf die Bestimmung des Artikel 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

III. Hinweis zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, wie z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Anhang I: Pflanzliste:

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen auf privaten Grünflächen, u.a. für die zweireihige Randpflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der geplanten Bauplätze.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus - Hainbuche H, 2xv, 12-14
Prunus avium - Vogelkirsche H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia - Eberesche H, 2xv, 12-14
Pyrus communis - Wildbirne H, 2xv, 12-14
Malus silvestris - Wildapfel H, 2xv, 12-14
Prunus avium - Vogelkirsche H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis - Elsbeere H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica - Speierling H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche vStr, 60-100
Corylus avellana - Haselnuss vStr, 60-100
Crateagus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn vStr, 60-100
Crateagus monogyna - Eingriffliger Weißdorn vStr, 60-100
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster vStr, 60-100
Prunus spinosa - Schlehe vStr, 60-100
Rosa canina - Hundsrose vStr, 60-100

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Eichenzagel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.
- Vom 16.08.2021 bis 20.08.2021 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Ort und Dauer wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am 27.07.2021 die Billigung und Auslegung des Entwurfes i. d. F. vom 16.08.2021 beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer wurde am 19.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 10.11.2021 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

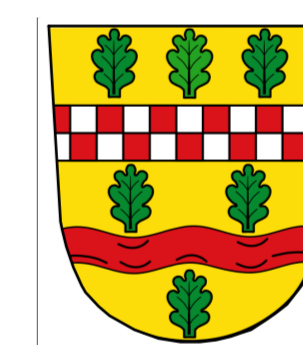
.....
Gemeinde Datum (Siegel)

1. Bürgermeister Endres

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

.....
Gemeinde Datum (Siegel)

1. Bürgermeister Endres



GEMEINDE BUNDORF
LANDKREIS HASSBERGE

BEBAUUNGSPLAN "AM EICHENZAGEL"
STÖCKKACH TEILFL.FL.NRN. 156+156/3

ENDGÜLTIGER
ENTWURF M 1:500

B R A U N LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
SENDELBACHSTRASSE 63
97209 VEITSHÖCHHEIM
TELEFON: 0931/ 99 13 69 50
EMAIL: braun.landarc@t-online.de
DATUM: 10. NOVEMBER 2021

DIPL.- ING. (FH) JÜRGEN BRAUN, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA