

BEBAUUNGSPLAN "Hirtenbach II"

(=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Hirtenbach")

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Hirtenbach II" (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Hirtenbach"), bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet wurde durch eine Nutzungsabtrennung in zwei Bereiche geteilt:
Südöstlicher Bereich: **WA 1**
Nordwestlicher Bereich: **WA 2**
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II = I + D

maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse; das 2. Vollgeschoss darf nur im Dachgeschoss realisiert werden.

2.4 Nutzungsschablone: Bereich unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,5 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,5 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 WA 2

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 ———

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 ———

Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.2 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.

Auf jedem Baugrundstück sind entweder zwei Obstbäume zu erhalten oder zwei Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitz) erfolgen. Die Leuchten sollen so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

5.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen. Pro Grundstück ist jeweils ein Nistkasten anzubringen (z.B. Nisthöhle 2 GR von Schwegler).

6. Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Wärmepumpen sind so auszuliegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtmmissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB(A) nicht überschreitet.

7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

7.1 ———

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirtenbach II“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2 ———

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hirtenbach“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.3 [Schraffur]

Aufhebungsbereich des Bebauungsplans „Hirtenbach“

7.4 [Gestrichelt]

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, offene und überdachte Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)

7.5 [Symbol]

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.6 [Symbol]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung

← → Einzuhaltende Hauptfstrichung

Die eingetragene Hauptfstrichung ist zwingend einzuhalten. Bei den Einzelhäusern ist jedoch eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfstrichung zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Fstrichungen aufweisen.

2. Dach

2.1 Dachformen

2.1.1 WA 1

SD zulässige Dachform: Satteldach

2.1.2 WA 2

SD, PD, WD, ZD zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach

2.2 Dachneigung

2.2.1 WA 1

42° - 48° Zulässige Dachneigung beim Satteldach: 42° - 48°

2.2.2 WA 2

42° - 48° Zulässige Dachneigung beim Satteldach: 42° - 48°
5° - 20° Zulässige Dachneigung beim Pultdach: 5° - 20°
max. 30° Zulässige Dachneigung beim Walm- und Zeltdach: max. 30°

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Metallene Dächer sind nur für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erlaubt. Dachfarbe: rot bis dunkelbraun und grau bis schwarz. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,60 m
- am Ortgang: max. 0,60 m

2.5 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

2.6 Gestaltung der Reihenhäuser

Reihenhäuser sind bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

2.7 Holzhäuser

Holzhäuser sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Lage

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Grenzbebauung

Bei gemeinsamer Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen.

3.4 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

4. Einfriedungen/ Bodenbewegungen

4.1 Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 0,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

1. 385

Flurstücksnummer

2. [Symbol]

bestehende Grundstücksgrenze

3. [Symbol]

vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen

4. [Symbol]

Vorschlag zur Gebäudeanordnung

5. [Symbol]

mögliche Stellplätze

6. 4,0

Maßangaben in Metern

7. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

8. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

9. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alltagsverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

10. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

11. Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschränke können - soweit für ihre Errichtung geeignete Gehwege bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.

12. Die Anzahl der Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pinzberg geregelt.

13. Mit landwirtschaftlichem Fahrverkehr zur Maschinenhalle auf den benachbarten Flurstücken Nr. 382 und 383 ist werktags während der Tagzeit zu rechnen.

14. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ehrenbürgergruppe und die damit verbundene Wasserschutzgebietsverordnung wird verwiesen.

Anhang 1

Gehölzliste

Grundlage: Arten des Hainsimsen-Buchenwaldes

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10 cm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuß
Zwetschge

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis (mit Schreiben vom) beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Für den gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplans „Hirtenbach“ wurde der Satzungsbeschluss vom 10.07.1997 aufgehoben.

Gemeinde Pinzberg, den

Reinhard Seeber
Erster Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) mit Schreiben vom angezeigt.

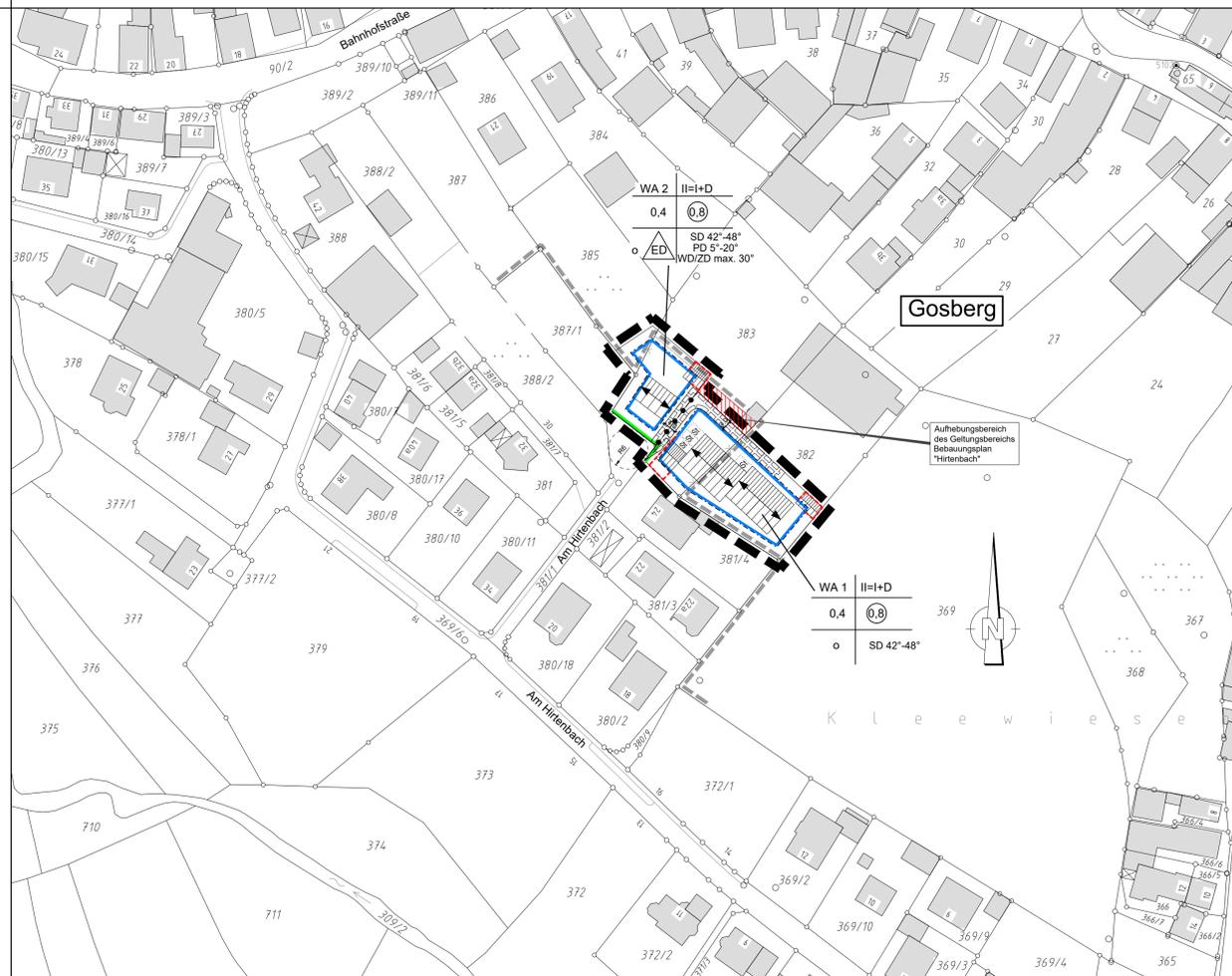
6. Ausgefertigt
Gemeinde Pinzberg, den

Reinhard Seeber
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Hirtenbach II“ (=Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Hirtenbach“) ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Pinzberg, den

Reinhard Seeber
Erster Bürgermeister



PROJEKT	GEMEINDE PINZBERG LANDKREIS FORCHHEIM
DARSTELLUNG	M 1:1000 Fassung vom 20.09.2016
ENTWURF	WEYRAUTHER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444