

**EINLEITUNG**

Die Gemeinde Henfenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, des Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2008 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rohäcker"**

als Satzung.  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 273/1, 273/3, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280

**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet

Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es gilt die eingezeichnete Nutzungsschablone.

Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser mit den im § 4 Abs. 3 der BauNVO zugelassenen Ausnahmen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den als überbaubar festgesetzten Flächen und Geschosszahlen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt (GRZ, GFZ, BMZ).

- 2.1 (E+D oder E+1) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.2 (0,4) Grundflächenzahl
- 2.3 (0,8) Geschossflächenzahl

**3. BAUWEISE**

- 3.1 (O) offene Bauweise
- 3.2 (E) nur Einzelhäuser zulässig (max. 2 WE)
- 3.3 (E+D) ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig (max. 2 WE)
- 3.4 (---) Baugrenze

**4. BAULICHE GESTALTUNG**

- 4.1 (---) Firstrichtung (Abweichung bis zu 90° möglich)
- 4.2 Dachform: SD / PD Satteldach / Pultdach  
SD bei Bautyp = E + D  
SD und PD bei Bautyp = E + 1

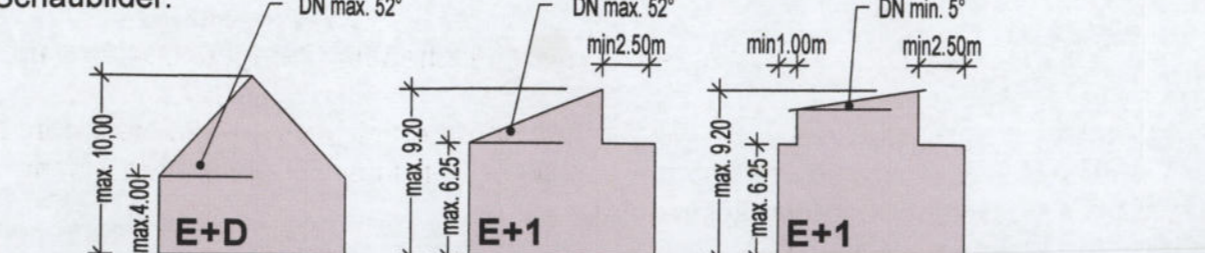
Als Dachform sind symmetrische Dächer (SD) und Pultdächer (PD) (auch versetzte Pultdächer) zulässig

**4.3 Dachneigung / Firsthöhen**

- DN bei SD: 38° - 52°
- DN bei PD: mind. 5°
- bei E + D: max. Firsthöhe 10,00 m
- bei E + 1: max. Firsthöhe 9,20 m

(bei zurückgesetztem Dachgeschoss ist ein Mindestabstand von 1,00m bzw. 2,50m zur Außenwand des Hauptbaukörpers einzuhalten - siehe Schaubilder)

Schaubilder: DN max. 52° min. 2,50m DN min. 5° min. 2,50m



Die Firsthöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- bei E + D: max. 10,00 m
- bei E + 1: max. 9,20 m (WH traufseitig) max. 7,75 m (WH firstseitig - Sonderfall durchgehendes Pultdach)

**4.4 Dacheindeckung**

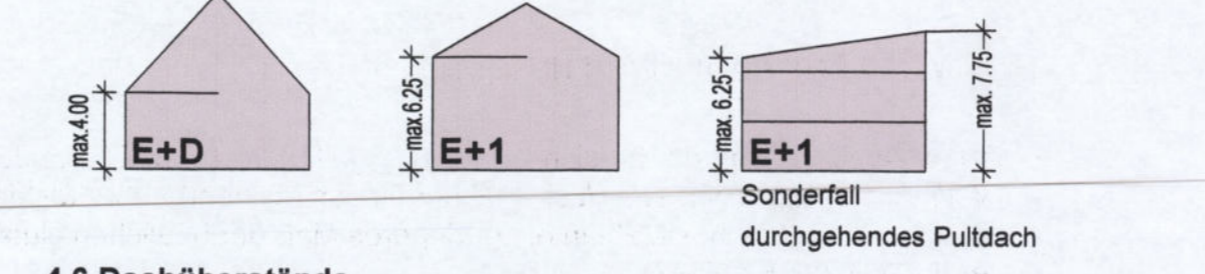
Als Dacheindeckung ist eine Pfanneneindeckung in den Farben ziegelrot, braun, grau und anthrazit zulässig. Für Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. Bei Pultdächern ist auch eine Eindeckung in Titanzink / Kupfer zulässig. Für Dachgauben ist auch eine Eindeckung in Titanzink / Kupfer zulässig.

**4.5 Wandhöhen**

Die Wandhöhen gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- bei E + D: max. 4,00 m
- bei E + 1: max. 6,25 m (WH traufseitig) max. 7,75 m (WH firstseitig - Sonderfall durchgehendes Pultdach)

Bei Garagen- und sonstigen Nebengebäuden: max. 2,85m



**4.6 Dachüberstände**

Dachüberstände sind zulässig und zwar

- an Traufe um max. 0,50 m
- am Ortsgang um max. 0,30 m
- beim First um max. 1,00m (Sonderfall Pultdach)

**4.7 Dachgauben / Zwerchgiebel (Standgiebel)**

Dachgauben zur Belichtung von Dachräumen sind nur bei Bautyp E+D zulässig. Die Breite der Dachgaube darf max. 40% der Gebäudelänge betragen und die Breite der Einzelgaube darf 2,0 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel an der Traufseite der Wohngebäude sind zulässig. Die Breite darf höchstens 40% der Gebäudelänge betragen.

**4.8 Sockelhöhen**

Bei ebenem Gelände ist eine Höhe der Fußbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 50 cm zulässig.

Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fußbodenoberkante des EG's max. 50 cm über dem natürlichen vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**

- 5.1 (P) öffentliche Parkfläche
- 5.2 (---) Wechsel Straßenbelag (Pflaster)
- 5.3 (---) Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 (---) öffentliche Verkehrsfläche
- 5.5 (---) Rad- und Fußweg
- 5.6 (---) Sichtdreiecke (3 x 30 m)

**6. EINFRIEDUNG**

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,05 m nicht überschreiten. Sie sind nach dem Gefälle der Straße zu richten.

Massive Pfeiler oder Säulen sollen nur an den Grundstücksecken, sowie an Türen und Toren erstellt werden.

**7. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

- 7.1 (---) Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze

Stellplätze und Kleingaragen sowie damit verbundene Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie der unter 7.1 erwähnten Fläche im Bebauungsplan zulässig.

Flachdachgaragen sind zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von 5 m Länge vorhanden sein.

Stellplätze sind durch Großsteinpflaster mit / oder ohne Raseneinsatz herzustellen.

In jedem Baugesuch sind für Einzelhäuser und Doppelhäuser jeweils 2 Stellplätze oder 2 Garagen nachzuweisen.

**8. PFLANZGEBOTE**

- 8.1 (---) Pflanzgebot Bäume im Straßenraum
- 8.2 (---) Pflanzgebot Laubgehölzhecke
- 8.3 (---) Pflanzgebot - Obstbäume auf Privatflächen

Im Grundstück von Einzelhäusern ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe unten). An den Grenzen des Baugebietes nach Osten im Übergang in die freie Landschaft sind darüber hinaus pro Grundstück zusätzlich 2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Wo erforderlich, sind die Baumstandorte im Planfestgelegt, ansonsten ist die Standortwahl frei. Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Zum öffentlichen Straßenraum sind raumbildende, immergrüne Pflanzungen nicht zulässig.

Die Einzelbäume, Baumgruppen und sonstige Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für die Neupflanzungen sind folgende Arten zu verwenden, StU mind. 16 - 18.

Es gilt allgemein für die Punkte 8. und 9.: Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse, bis zu den Stromkabeltrassen einzuhalten. Dieser Abstand ist auch zu den Telekommunikationsleitungen einzuhalten

**9. GEHÖLZARTEN**

- Baumarten:**
  - Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Aesculus
  - Carpinus betulus
  - Juglans regia
  - Quercus robur
  - Prunus avium
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Obstbaumhochstämme
- Feldahorn**
- Spitzahorn**
- Kastanie**
- Hainbuche**
- Walnuss**
- Stieleiche**
- Vogelkirsche**
- Eberesche**
- Winderlinde**

- Straucharten:**
  - Amelanchier laevis
  - Cornus mas
  - Syringa vulgaris
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Cartaegus laevigata
  - Prunus spinosa
  - Rosa canina
  - Sambucus nigra
- Felsenbirne**
- Kornelkirsche**
- Flieder**
- Hartriegel**
- Hassel**
- Zweiggrüfler Weissdorn**
- Schlehe**
- Hundsrose**
- Schwarzer Holunder**

**10. WASSERWIRTSCHAFT**

Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB können zugelassen werden, wenn die Untergrundverhältnisse zu einer nicht beachtlichen Härte führen. Vorgeschlagen wird ein Mindestfassungsvermögen von 6 m³.

Eine anschließende Versickerung im Grundstück wird empfohlen. Informationen und Genehmigungsunterlagen sind beim SG Wasserrecht im Landratsamt erhältlich.

**11. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 11.1 (---) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 11.2 (---) Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung

**ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE**

- (---) bestehende Grundstücksgrenzen
- (---) Flurstücksnummer
- (---) Vorschlag neue Grundstücksgrenze
- (---) vorhandene Gebäude
- (---) Maßangabe in Metern
- (---) bestehende Bäume

**Immissionen aus der Landwirtschaft**

Durch die ortsüblichen Bewirtschaftungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Viehhaltung (z.B. Schweinemastbetrieb) können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 07.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2010 hat in der Zeit vom 27.09.2010 bis 28.10.2010 stattgefunden.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörde, einschl. Scoping**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2010 hat im Zeitraum vom 27.09.2010 bis 28.10.2010 stattgefunden.

**4. Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2010 hat im Zeitraum vom 02.03.2011 bis 30.03.2011 stattgefunden.

**5. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2011 bis 30.03.2011 öffentlich ausgelegt.

**6. Erneute Beteiligung der Behörden**  
Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2011 hat im Zeitraum vom 12.04.2011 bis 12.05.2011 stattgefunden.

**7. Erneute Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2011 bis 12.05.2011 öffentlich ausgelegt.

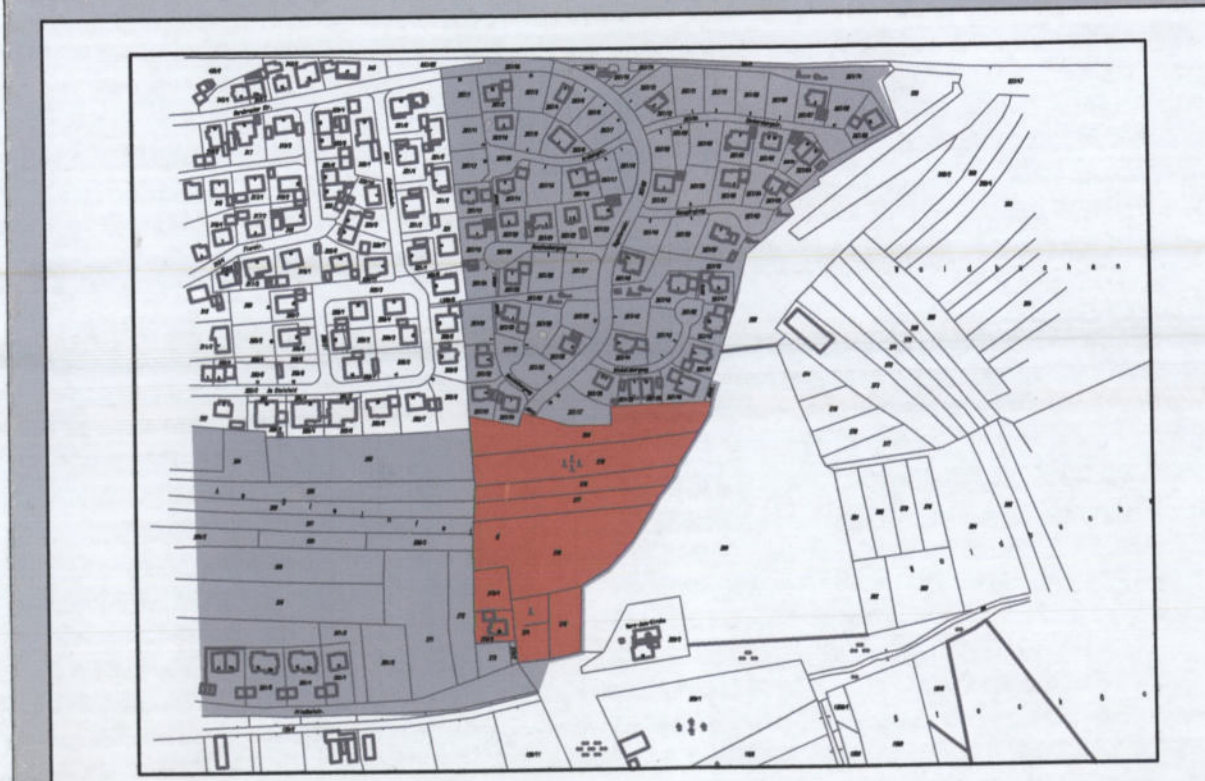
**8. Satzung**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohäcker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2011 als Satzung beschlossen.

Henfenfeld, 17.05.2011  
Kubek, 1. Bürgermeister

**9. Inkrafttreten**  
Die Erteilung der Genehmigung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17.05.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rohäcker" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff. 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Henfenfeld, 17.05.2011  
Kubek, 1. Bürgermeister



Projekt: 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Rohäcker"

Gemeinde Henfenfeld  
Landkreis Nürnberger Land

Darstellung: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Maßstab 1:1000  
Fassung vom 04.04.2011 ma/mk/griep

Entwurf: Bayerische Landessiedlung GmbH  
Bereich Standortentwicklung und Städtebau  
Bahnhofstr. 29 95444 Bayreuth  
Tel: 0921/7842-0 Fax: 0921/7842-20

