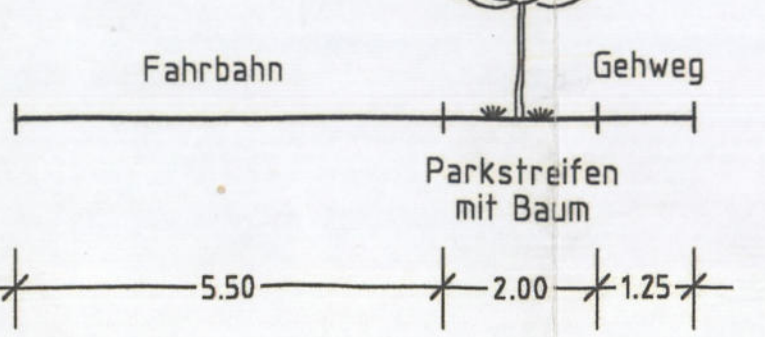




Nutzungsschablone

WA	II (I + D)
0,4	0,8
SD 48 - 52°	

Für diesen Bereich gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 7 "Rohäcker" in der Fassung vom 18. 12. 95, rechtskräftig seit 19. 03. 96



- Die Gemeinde Henfenfeld erläßt gemäß § 2 des Baugesetzbuches - BauGB - in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - die 1. Tektur des B-Pl. Nr. 7 "Rohäcker" in der Fassung vom 18. 12. 95 mit folgenden
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - II (I+D)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - o offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig (max. 2 WE)
 - ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig (max. 2 WE)
 - Baugrenze
 - Firstrichtung zwingend
 - Satteldach
 - Flächen für Garagen/ Carports und deren Zufahrten
 - öffentliche Parkfläche
 - Wechsel Straßenbelag (Pflaster)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - bestehender Wirtschaftsweg
 - Fußweg unbefestigt
 - freizuhaltende Sichtdreiecke
 - Grünfläche
 - Grünfläche/Böschung
 - Pflanzgebot Bäume
 - Pflanzgebot Laubhecke
 - Pflanzgebot - Bäume auf Privatflächen
 - Vorgartenflächen, diese Flächen sollen ohne Einfriedung bleiben, sie können jedoch eingefriedet werden.

- Hinweisen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - vorhandene Gebäude
 - Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)
 - Massangabe in Metern
 - Containerstellplatz
 - bestehende Bäume

Weiteren Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Das Bauland wird in der im Plan festgelegten Begrenzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es gilt die eingetragene Nutzungsschablone.
Zulässig sind Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser mit den in § 4 Abs. 3 der BauNVO zugelassenen Ausnahmen.
- 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).
- Dachformen und Dachausbauten
Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° bis 52° auszubilden.
Kniestücke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
Dachaufbauten sind auf einer Gesamtlänge von 1/2 der Traufhöhe des Daches zulässig.
Giebelgaupen, Schleppegaupen, Dreiecksgaupen, Zwerchgiebel und Fenstererker mit Satteldach (siehe Skizze) sind zulässige Gaupenarten. Andere Gaupenarten sowie Dachauschnitte (Loggien) sind unzulässig.
Dächer dürfen im Traufbereich max. 40 cm und am Ortsgang max. 20 cm überstehen.
Die Farbe der Dachdeckung ist naturrot.
- Sockelhöhen und Höhenfestlegungen der Gebäude
Bei ebenem Gelände ist eine Höhe der Fussbodenoberkante EG über natürlichem Gelände von max. 25 cm zulässig.
Bei Baukörpern im geneigten Gelände darf die Fussbodenoberkante des EG s max. 25 cm über dem natürlichen vorhandenen Gelände an der Bergseite des Gebäudes liegen. Dies gilt sinngemäß auch bei versetzt angeordneten Geschossen.
- Einfriedungen
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.
Zäune sind als Holzzäune zu errichten, möglichst mit senkrechter Lattung.

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Fusswege
Stellplätze und Kleingaragen sowie damit verbundene Nebenanlagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.
Die Garagen und Stellplätze (soweit sie überdacht sind), sind mit einem Satteldach gleicher Dachneigung, wie das Hauptgebäude, zu versehen. Dabei ist zu beachten, dass Garagenblöcke und sich anschließende überdachte Stellplätze (Carport), mit einem verbindenden Satteldach (gleiche Dachneigung und -eindeckung) versehen werden. Dies gilt insbesondere bei der nachträglichen Errichtung einer Garage. Hier ist die bestehende Garage massgebend.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von 5 m Länge vorhanden sein.
Stellplätze sind durch Grosseissteinpflaster mit oder ohne Raseneinsatz herzustellen. In jedem Baugesuch sind für Einzelhäuser und Doppelhaushälfte jeweils 2 Stellplätze oder 2 Garagen nachzuweisen.
- Grünanlagen
Es gilt allgemein für die Punkte 7. und 8.: Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse, bis zu den Kabeltrassen des FÜW einzuhalten. Dieser Abstand ist auch zu den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost einzuhalten.
Baumscheiben sind mit 10 cm Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern (Sträuchern, Stauden) zu bepflanzen.
Private Grünflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Grundstück von Einzelhäusern ist mindestens 1 grosskroniger 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 Plan festgelegt, ansonsten ist die Standortwahl frei. Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Baugelände ausgeschlossen.
Zum öffentlichen Straßenraum sind raumbildende, immergrüne Pflanzungen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen liegende Einzelbäume und Strauchgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Pflanzgebot für Einzelbäume
Die eingezeichneten 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.
Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Wilderlinde
Obstbaumhochstämme	

 Straucharten:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flieder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Carthaeus laevigata	Zweigriffiger Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Wasserwirtschaft
Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln. Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB können zugelassen werden, wenn die Untergrundverhältnisse zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Vorgeschlagen wird ein Mindestfassungsvermögen von 6 m³.
Eine anschließende Versickerung im Grundstück wird empfohlen. Information und Genehmigungsunterlagen sind beim SG Wasserrecht im Landratsamt erhältlich.

- Teilungsgenehmigung
Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde Henfenfeld (§ 19 BauGB i. V. m. § 4a ZuStVBau vom 03.01.1998).
Vorstehende Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.
Zu Festsetzung Punkt 3. Dachgaupen, Dachausbauten

Zu Festsetzung Punkt 4. Höhenfestlegung

Verfahrensvermerke
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15. 11. 1999 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. 12. 1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Henfenfeld, den 01. 12. 1999

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 12. 1999 erfolgte in Form einer ...
Henfenfeld, den 01. 12. 1999

Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 12. 1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 01. 2000 bis 24. 02. 2000 im Rathaus öffentlich ausgeteilt.
Henfenfeld, den 29. 02. 2000

Die Gemeinde Henfenfeld hat mit Beschluss vom 08. 08. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1, BauGB in der Fassung vom 01. 12. 1999 als Satzung beschlossen.
Henfenfeld, den 08. 08. 2000

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB durch Anschlag an der öffentlichen Gemeindefafel am 02. 09. 2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Henfenfeld, den 05. 09. 2000

1. Tektur zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Nr. 7 "Rohäcker" GEMEINDE HENFENFELD

Kirchenstraße 10
91239 Henfenfeld

Sitzungsdatum
1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rohäcker" 03.05.1999 geändert mit Beschluss v. 03.04.2000

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH NÜRNBERG
Breite Gasse 77 90402 Nürnberg Tel. 0911/2320920
Walter Buckel
Architekt und Landschaftsplaner
gez. Weiß, Ing. Büro Heller, Herrieden
Juli 2000

