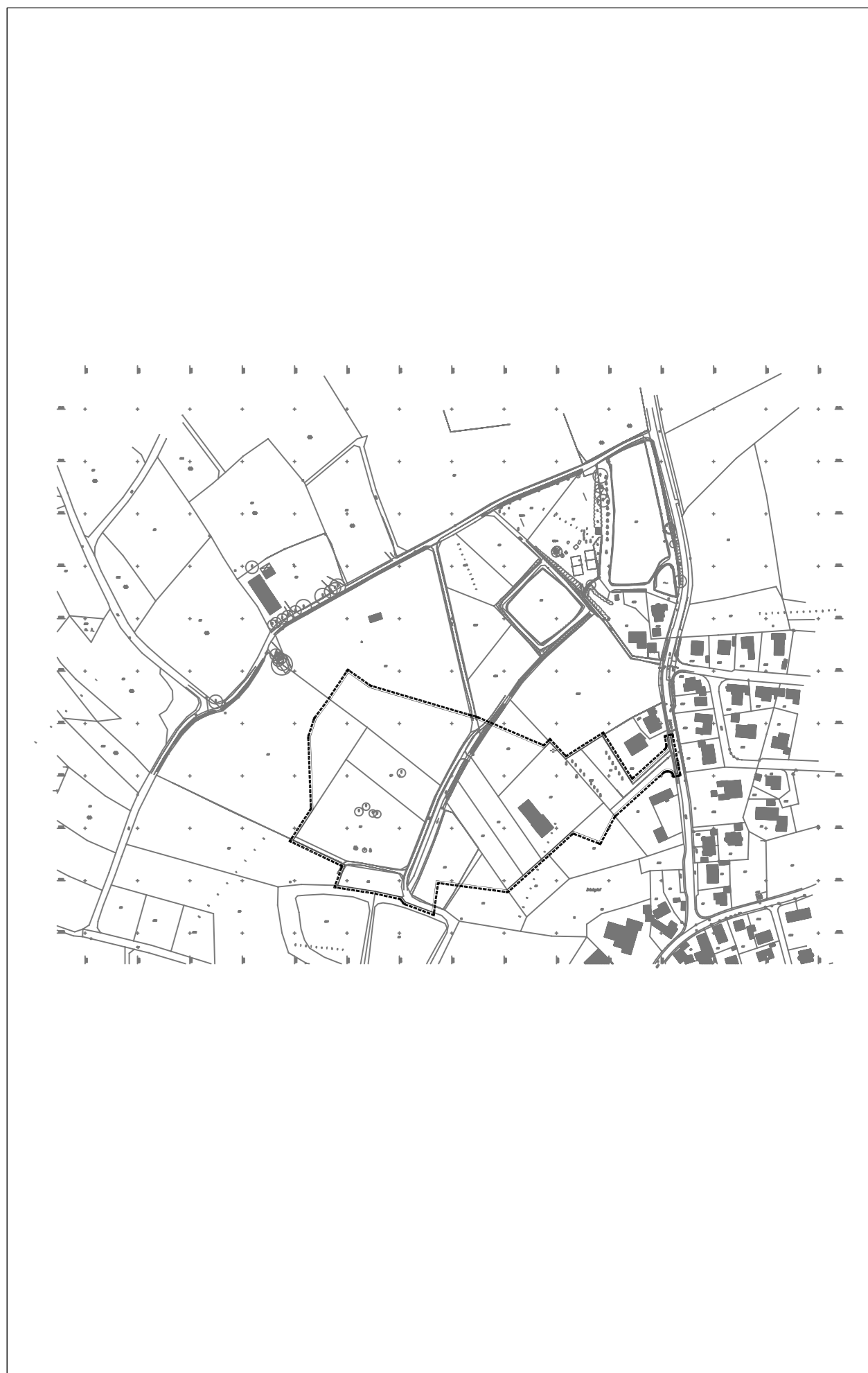


ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE LANGENSENDELBACH LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "BRÄUNINGSHOF"

3. Änderung

M 1:1000 Nürnberg, 15.09.2008

Table with 4 columns: DATE, NAME, CHANGED, REVISION. Includes entries for Entwurf, Gezeichnet, Geprüft, Fläche, and Projekt-Nr.

14 Denkmalschutz

- 14.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden.
14.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich...

VERFAHRENSVERMERKE

Planentwurf
Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Nürnberg, den 06.10.2008
H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

Aufstellungsbeschluss (nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
Der Gemeinderat der Gemeinde Langensendelbach hat in seiner Sitzung vom 30.06.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bräuningshof" beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (nach §3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.0087, wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2008 bis 29.08.2008 nach Bekanntmachung am ... öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.08.2008 als Satzung beschlossen.

Siegel
Langensendelbach, den
1. Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nach §10 Abs. 3 BauGB)

Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächenutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß §10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsmäßige Beschluß des Bebauungsplanes wurde am gemäß (§10 Abs. 3 BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

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

- 10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
10.1.1 Planungsgebiet am südwestlichen Ortsrand
10.1.2 Zu pflanzende Strücker
10.1.3 Anlage einer Extensiv-Wiese
10.1.4 Generalles Pflanzgebiet für Privatgrundstücke
10.2 Zu pflanzende Bäume mit Standortbindung entlang der Strassen
10.5.1 Pflanzgebiet zur Begründung des Straßenraums
10.6 Zu pflanzende Obstbäume
10.6.1 Pflanzgebiet am westlichen Ortsrand
10.6.2 Pflanzgebiet auf den Flurstücken Nr. 1612; 1613; 1606/3, Gemarkung Langensendelbach
10.7 Zu pflanzende Sträucher
11. Regenwassernutzung
12. Pflanzliste
12.1 Laubbäume (Größe: mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)
12.2 Sträucher (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175cm)
12.3 Obstbäume (Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

Hinweise
11. Regenwassernutzung
Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

- Acer campestre
Alnus glutinosa
Alnus incana
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Rosa carina
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix viminalis
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Feld-Ahorn
Rosskastanie
Schwarz-Erle
Baumhasel
Rohr-Buche
Roter-Hartrieel
Eingriffeliger Weissdorn
Liguster
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Hunds-Rose
Weiß-Rose
Saal-Weide
Flecht-Weide
Gewöhnlicher Flieder
Gewöhnlicher Schneeball

- Apfelbäume: Baummanns Renette, Berlepsch, Geheimnis Dr. Oldenburg, Herbstparmadie, Jakob Fischer, Pariser Rambur, Birnbäume: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Wildobst: Holzapfel, Holzbirne, Elsbeere, Späterling, Mispel, Weißtuss

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
Flächen für den Gemeinbedarf, Erweiterung Kindergarten
Maß der baulichen Nutzung
Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
Grundflächenzahl
Z=II Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
MAX.Z.NE Anzahl der maximalen Wohneinheiten
Satteldach
Zell- oder Walmdach
Dachneigung
Flüstrichtung (zwingend)

- Verkehrsflächen
Strassenbegrenzungsfläche
Strassenverkehrsflächen
freizuhaltende Sichtdreiecke

- Ver- und Entsorgung
Flächen für die Ver- und Entsorgung
Trafostation
Schmutzwasserpumpwerk

- Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Parkanlage

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
anzupflanzende Bäume
zu erhaltende Bäume

- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. FÜR HINWEISE

- bestehender Kanal
Gebäude bestehend
Nebengebäude bestehend
abzunehmendes Nebengebäude
Gebäude geplant
Garage geplant
ursprüngliche Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Richtfunktrasse

- PRÄAMBEL
Die Gemeinde Langensendelbach erläßt aufgrund
- der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):
GRZ = 0,3
GFZ = 0,6
1.3 Entsprechend dem Planeintrag sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, Z = II
1.4 Pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
2.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandflächen nach der BayBO einzuhalten.
3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)
3.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFBE) darf max. 60 cm über Oberkante Straßenniveau liegen.

- 4. Garagen, Stellplätze, private Freiflächen
Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von 5 m aufweisen.
5. Dachform (Art. 98 BayBO)
5.1 Die Dächer sind mit Zell- oder Walmdach- und einer Dachneigung von 35° bis 42° oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 52° auszuführen.
5.2 Die Firsthöhe wird auf max. 10,00 m über OKFFBE beschränkt.

- 5.3 Bei Satteldächern wird die Höhe des Krünnstock dahingehend begrenzt, dass die Wandhöhe der Außenwand, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut 3,80 m nicht übersteigen darf.
5.4 Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder ziegelähnliches Material in Rottönen verwendet werden.
5.5 Dachvorsprünge sind am Giebel bis 35 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.
5.6 Die Eindeckung der Garagen ist als begrüntes Flachdach oder entsprechend der Eindeckung des Hauptgebäudes auszuführen.

- 5.7 Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach deutlich unterordnen.
6. Einfriedungen (Art. 98 BayBO)
6.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m, innerhalb der Sichtdreiecke 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.

- 6.2 Die im Bebauungsplan blau eingetragenen Sichtfelder an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 12 sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stacheln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 1,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 12 überschreiten, freizuhalten.
7. Außenanlagen
7.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

- 7.2 Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände sind unzulässig.
8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Die Fußwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung als wassergebundene Wege auszubauen.
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Die wasserführenden Gräben sind auf Dauer als offene Gewässer zu erhalten und mindestens 1 mal pro Jahr von Unrat zu säubern.



Plangrundlage
Die Planung basiert auf der digitalen Grundkarte des Vermessungsamtes Forchheim vom 22. Juli 2002.