



I FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

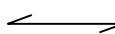
II

Erdgeschoss und Dachgeschoss

I + D

Satteldach, Kniestock bis 75 cm zugelassen,
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.

Firstrichtung



Geschossflächenzahl (GFZ)

0,5

Grundflächenzahl (GRZ)

0,3

3. BAULINIEN - BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen



Baugrenze



4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Straßenverkehrsflächen Privatweg



Straßenbegrenzungslinie



5. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

Abwasserleitungen geplant



Abwasserleitungen bestehend



6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)

Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND BUSCHGRUPPEN

Auf jedem Baugrundstück müssen 2-3 standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Zur offenen Landschaft hin (Nordseite des Baugebietes) ist ein Grünstreifen von 3,0 m Breite anzulegen und mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarz-Eiche |
| Carpus betulus | Malnthe |
| Populus sp. | Pappel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartleib |
| Eunonymus europaeus | Gewöhnl. Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rubus fruticosus agg. | Arlingr. Echte Brombeere |
| Salix alba | Salix-Weide |
| Salix aurita | Ob-Weide |
| Salix fragilis agg. | Arlingr. Bruch-Weide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball |

Vorschlag Bäume / Buschgruppen



7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

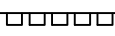
Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)



Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)



II HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden



Nebengebäuden



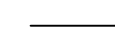
2. Flurgrenzen bestehende



aufzuhebende



neu vorgeschlagene



III ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 5° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken.

Dachwerker bis zu 1/3 der Hauslänge als Einzelgauben und liegende Dachfenster sind bis zu 1,20 m² Größe zugelassen.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

GARAGEN

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch einen Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muss mind. 3,0 m betragen.

EINFRIEDUNG

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,0 m über OK Straße - einschließlich Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Zäune und Naturhecken zugelassen.

Entlang der Straße sind Einfriedungen im Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante erlaubt.

An der Rückseite der Grundstücksgrenzen sind ansonsten Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe möglich.

IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Lärm- und Geruchseinflüsse durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Grundstücke können nicht ausgeschlossen werden.

AUSSENANLAGEN

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorh. natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern sind nicht zugelassen.

Hangseitig ist FOK, max. 0,60 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Talseitig eine max. Höhe von 5,50, nicht überschreiten.

Die nach Maßgaben des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr. WG zu dulden.

Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

OBERFLÄCHENWASSER, DACHWASSER

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zugänge, Terrassen etc. sind so zu befestigen, dass der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Boden versickern kann. Diese Flächen dürfen daher höchstens bis zu 50% versiegelt sein. Terrassen dürfen auch zu 100% versiegelt sein, wenn gewährleistet ist, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

Unverschmutzte Oberflächenwässer, wie Dachwasser, sind auf dem Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehältern aufzufangen, und nach Möglichkeit im Grundstück zu verwenden (z.B. WC-Spülung) oder als Biotop/Weiher anzulegen oder zu versickern.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist darf der Überlauf in den vorhandenen Gräben eingeleitet werden.

GRÜNDUNG - GRUNDWASSER

In Teilbereichen des Baugebietes kann Grundwasser in geringer Tiefe anstehen. Die Bauwerber haben entsprechende Gründungsmaßnahmen gegen Grundwasser und drückendes Wasser (z.B. Isolierung oder Wannengründung) vorzusehen. Auf die Einhaltung der geltenden DIN-Vorschriften wird verwiesen. Im Zweifelsfalle wird vor Baubeginn die Einholung eines Gründungsgutachtens empfohlen.

Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation geleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.01.2010 auf Grundlage der §§ 1, 1a, 2, 2a, und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis 26.04.2010 beteiligt.

C) Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis 26.04.2010 öffentlich ausgelegt.

D) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2010 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2010 bis 14.09.2010 beteiligt.

E) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2010 bis 14.09.2010 öffentlich ausgelegt.

F) Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langensendelbach, den 28.09.2010

.....
(Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)

G) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 04.11.2010 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

.....
(Gemeinde)
(Siegel)

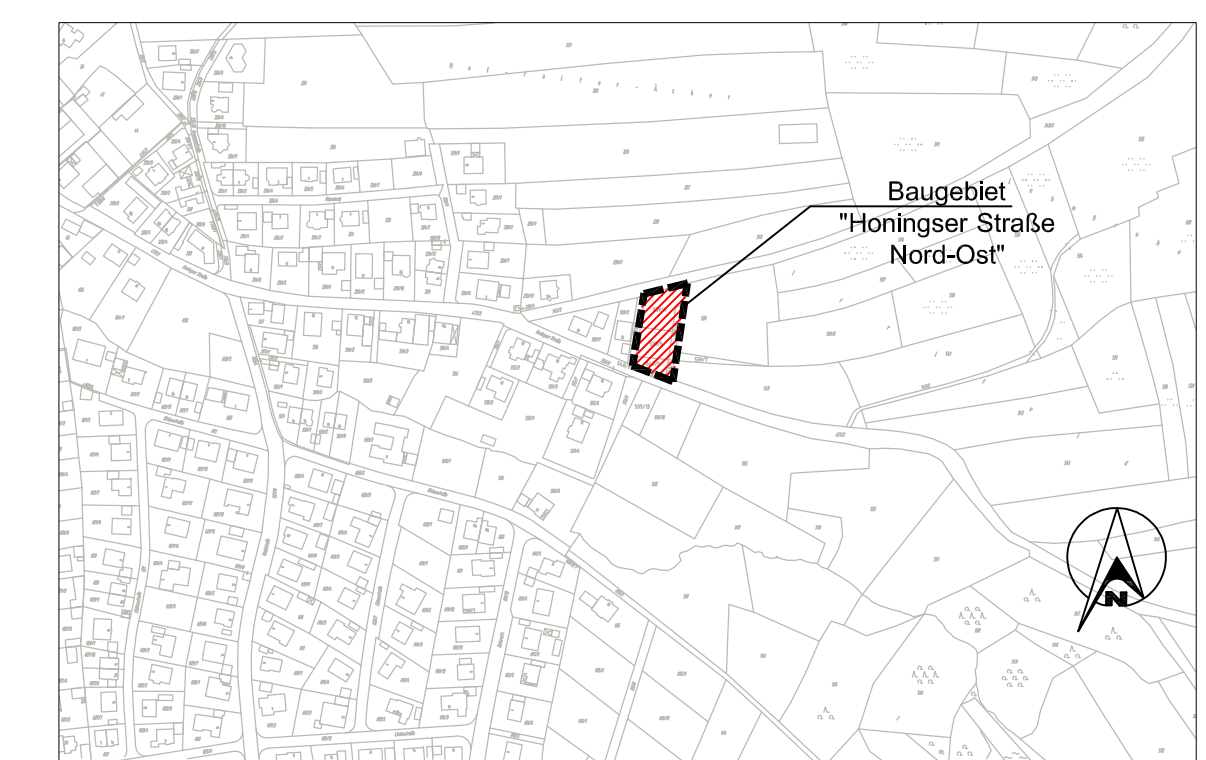
.....
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)

H) Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim wurde am 26.11.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Langensendelbach, den 26.11.2010

.....
(Gemeinde)
(Siegel)

.....
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000

PROJEKT	GEMEINDE LANGENSENDELBACH LANDKREIS FORCHHEIM
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:500
ENTWURF	In der Büg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de
	BEBAUUNGSPLAN "HONINGSER STRASSE NORD-OST", in Langensendelbach
	vom 21.09.2010