



I FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, (Z)
Erdgeschoss und Dachgeschoss
Satteldach, Kniestock bis 50 cm zugelassen,
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar.
Firstrichtung
Geschosflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
- BAULINIEN - BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
Baulinie
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN
UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Abwasserleitungen geplant
Abwasserleitungen bestehend
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND BUSCHGRUPPEN
Auf jedem Baugrundstück müssen unter Einbeziehung der zu erhaltenden
Obstbäume 3-5 standortgerechte Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden.
zur offenen Landschaft hin (Nord- und Ostseite des Baugebietes) ist ein
Grünstreifen von 3,0 bis 5,0m Breite anzulegen und mit Bäumen und
Büschen zu bepflanzen.
STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER
Alnus glutinosa
Corylus heterophylla
Populus sp.
Prunus padus
Cornus sanguinea
Eunonymus europaeus
Prunus spinosa
Rubus fruticosus agg.
Salix alba
Salix aurita
Salix fragilis agg.
Salix helvetica
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Schwarz-Eiche
Mäuerleiche
Pappel
Traubenkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnl. Pfaffenblütchen
Schlehe
Aronj. / Echte Brombeere
Siber-Waldre
Ohr-Waldre
Aronj. / Brauch-Waldre
Mandel-Waldre
Korn-Waldre
Schwarzer Holunder
Gewöhnl. Schneeball
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA

I
I + D

0,5
0,3

ED

GA

ED

0,3
0,5

ED

SD

GA

ED

ED

II HINWEISE

- Bestand von Wohngebäuden
Nebengebäuden
- Flurgrenzen bestehende
aufzuhebende
neu vorgeschlagene
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

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 45-51° festgesetzt.

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

Dachrker bis zu 1/3 der Hauslänge als Einzelgauben und liegende Dachfenster sind bis zu 1,20 m 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. 5,0 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 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 m, 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 2.09.2008 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 10.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2008 bis 13.01.2009 beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2009 bis 20.03.2009 öffentlich ausgestellt.

D) Die Gemeinde Langensendelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04. 2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02. 2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langensendelbach, den 29.05.2009

(Gemeinde)
(Siegel)

(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)

E) Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.06.2009 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

(Gemeinde)
(Siegel)

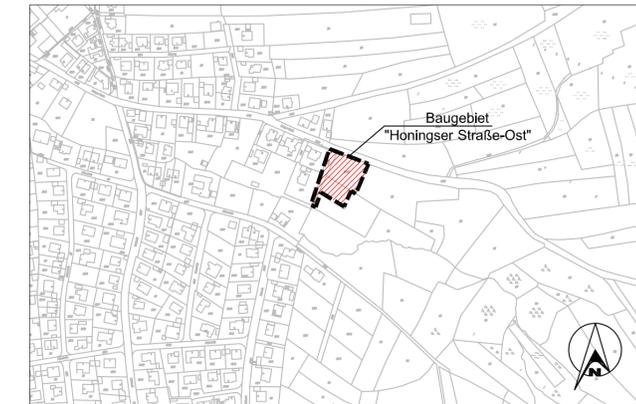
(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)

F) Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim wurde am 05.06.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Langensendelbach, den 10.06.2009

(Gemeinde)
(Siegel)

(Wolfgang Fees, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000

PROJEKT	GEMEINDE LANGENSENDELBACH LANDKREIS FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN "HONINGER STRASSE-OST", Langensendelbach vom 13.02.2009
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN M 1:500 Fassung vom 13.02.2009
ENTWURF	 INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER In der Büg 12 91330 Eggolsheim fon 09191 - 7169040 fax 09191 - 7169069 info@sauer-harrer.de