

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Nutzungsschablone**
  - Art der Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Geschosflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - max. Anzahl der Wohneinheiten
  - Bauweise

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 ff BauNVO)**

- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
- 0,8 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 0,8
- II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2 max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**

- offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- öffentliche Grünfläche
- anzupflanzende Bäume

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 301/5 Flurstücksnummer
- 16,00 Maße in Metern
- vorgeschlagene Parzellierung

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Henfenfeld erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Rohäcker-III“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Baulflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
  - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschosflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,60 überschritten werden.
  - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
  - Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig
  - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHT) beträgt bei Wohngebäuden mit
    - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 6,25 m,
    - Satteldächern von 35° bis 45° max. 4,00 m,
    - Pultdächern max. 7,50 m.
Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFEG) bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)
  - Die Oberkante des Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß darf dabei max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände liegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegen ist jedoch eine 3 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Umräumung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.
  - Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandflächen. Die Abstandflächen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 Abs 4 BayBO sind einzuhalten.
  - Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.
- Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
  - Die Dächer sind auszuführen als:
    - Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als
    - Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25°. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
    - Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassenüberdachungen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.
  - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
    - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 9,00 m,
    - Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,75 m,
    - Pultdächern max. 8,50 m.
Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum First.
  - Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schieppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.
  - Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerggiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.
  - Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.
  - Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Vollstamm-Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
- Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen**
  - Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Sie sind nur als blickoffene (mind- 1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune mit senkrechter Teilung oder als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je einzelner Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe.
  - Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur zur Errichtung der baulichen Anlage bis zu einer Höhe bis zu +/- 50 cm zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen.
- Garagen, Carports und Stellplätze**
  - Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Henfenfeld auf dem Grundstück nachzuweisen.
  - Garagen, sowie abgeschlossene Carports und Stellplätze, müssen einen Stauraum von mindestens 5,0 m zur Fahrbahnkante aufweisen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Eine straßenseitige Einfriedung des Stauraums ist unzulässig.
  - Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Gestaltung und Höhe auszuführen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
  - Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig. Ab einer nicht überbauten Fläche von 250 m² ist innerhalb des Baugrundstücks ein regionaltypischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Anpflanzung von Bäumen
    - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Südosten des Geltungsbereiches, sind Laubgehölze gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind als Gehölzreihen oder Gehölzgruppen auszuführen. Mindestqualitäten siehe Pflanzliste A.
    - Im Straßenraum sind an den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: Hst. 3xv, m.B., STU 18-20 Art: Ulme (Ulmus „Rebona“).
    - Aus Gründen der Zuwegung oder der Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Ausrichtung ist einzuhalten. Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 12 m² durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern. Bei allen Pflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.
  - Pflege/Unterhaltung
    - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
  - Pflanzlisten:

Auswahlliste A		Auswahlliste B	
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Cotoneaster dammeri	(Kriechmispel)
Corylus avellana	(Hasel)	Vinca minor	(Immergrün)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)	Mindestqualität: Solitäräume 4xv, STU 20-25 cm	
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)		
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)		
- Leistungsverlegung**
  - Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### HINWEISE

- Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodenfunde**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Im Geltungsbereich ist durch Oberflächensuche ein Bodendenkmal nachgewiesen: Denkmal Nr. D-5-6534-0052. Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich und Nachbarbereich des Bodendenkmals ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Um Verzögerungen bei den Bauarbeiten zu vermeiden wird die Anzeige des Baubeginns für die Erschließungsmaßnahmen an Denkmalschutzbehörde des Landkreises 4 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten empfohlen. Die hierbei anfallenden Bodenschlüsse können dann durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten der Dienststelle in Augenschein genommen und Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation ggf. anfallender Funde oder Befunde frühzeitig veranlasst werden. Ergänzende Informationen sind ggf. bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigtibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antrreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich 21.2 „Wasserrecht und Bodenschutz“ unverzüglich zu benachrichtigen.
- Leistungs- und Baumschutzabstände**

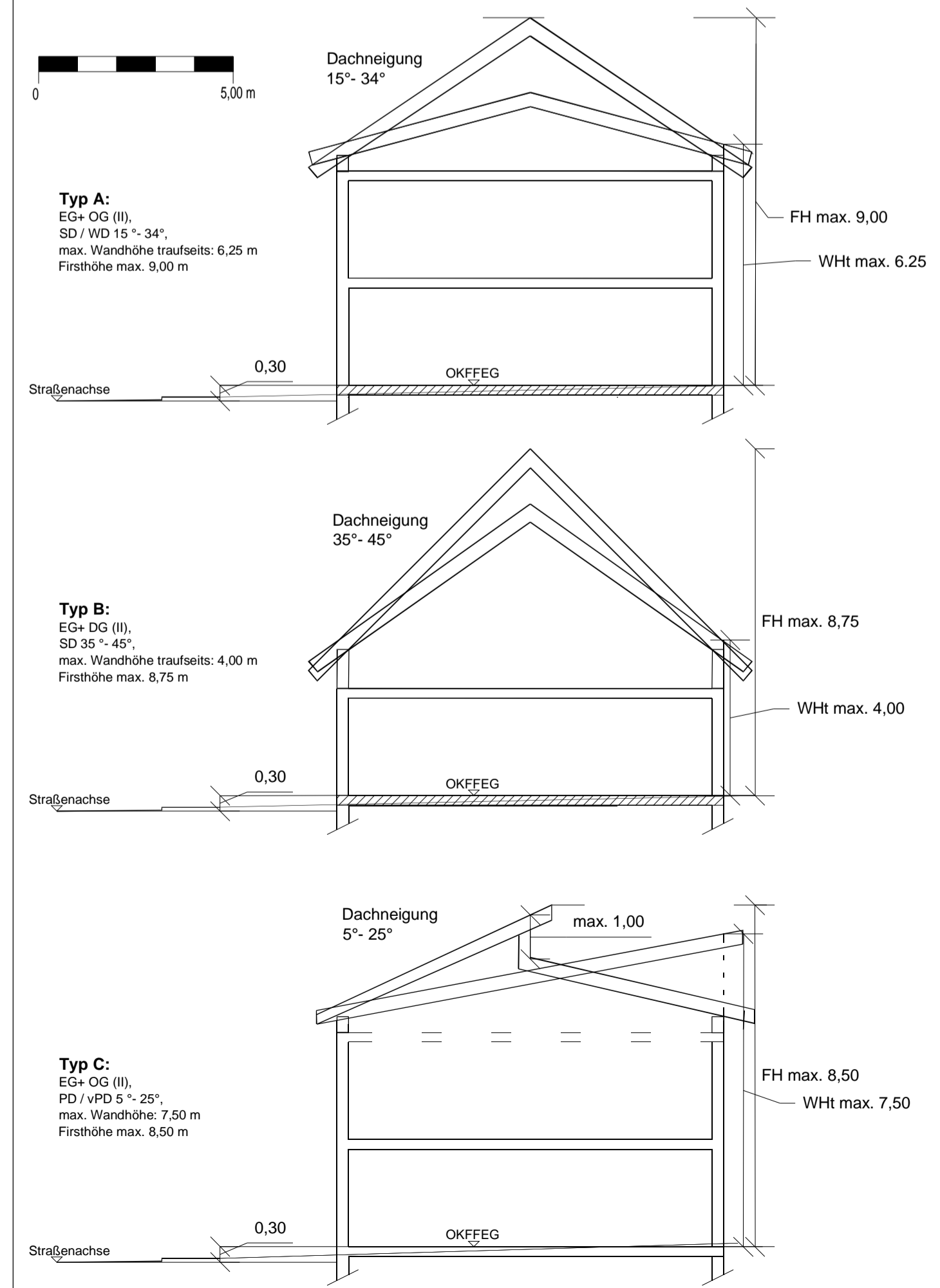
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Auf den privaten Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser in entsprechenden Auffangbehältern (z.B. Zisternen) gesammelt und einer Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zugeführt werden. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 vom August 2007 zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trnkwasserinstallation — zu beachten.
- Nachbarschutz**

Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen: Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten.
- Beleuchtung**

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen.
- örtliche Bauvorschriften**

Mit Gelbbau kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, Stand Okt. 2020).



### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Henfenfeld hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung „Rohäcker-III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Gemeinderat von Henfenfeld hat in der öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Gemeinderat von Henfenfeld hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom \_\_\_\_\_ behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

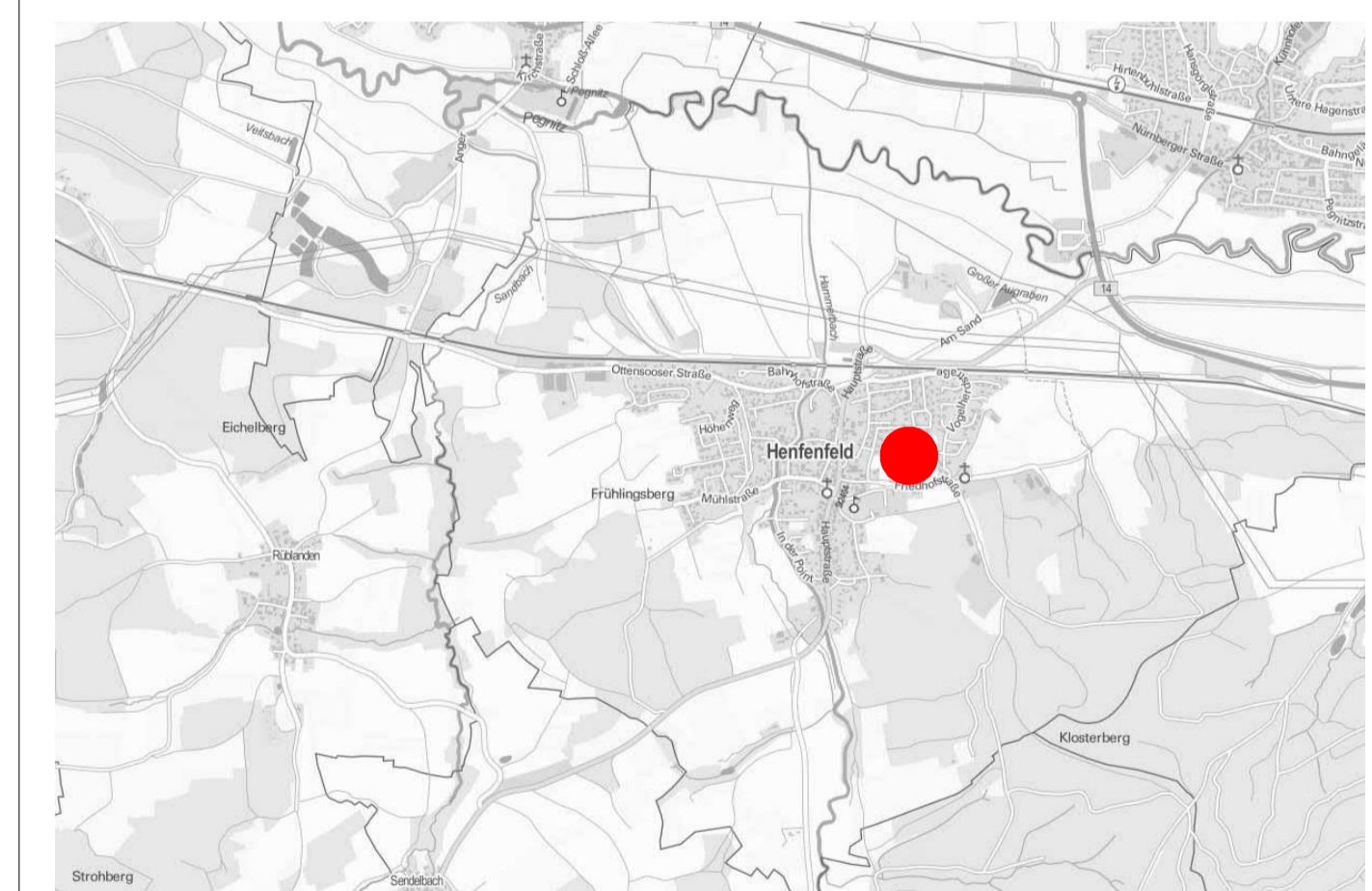
Henfenfeld, den .....

Gleißberg, 1. Bürgermeister

Henfenfeld, den .....

Gleißberg, 1. Bürgermeister

### Übersichtsplan



## Gemeinde Henfenfeld Landkreis Nürnberger Land

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 9 "Rohäcker III"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
 datum: 01.02..2021 Planstand: geänderter Entwurf

	<b>Eckhard Bökenbrink Planen &amp; Beraten Stadtplaner ByAK</b>	Büro für städtebauliche Planung & Beratung Schloß-Str. 9 90562 Kalchreuth Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572 www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570
--	---	---