

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "AM GARTENFELD" in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ... mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom ...

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 252
- im Süden durch die Ortstraße mit der Fl.Nr. 24
- im Westen durch die Landwirtschaftliche Nutzfläche mit den Fl.Nr. 251 (Teilfläche)
- im Osten durch die Landwirtschaftliche Nutzfläche mit den Fl.Nr. 249

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Hartershofen mit der Flurnummer 251/1 bis 251/30.

§ 2: Inkrafttreten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Steinsfeld, den
Beier, 1. Bürgermeister
 Gemeinde Steinsfeld

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "AM GARTENFELD" in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 BauNVO festgesetzt als

WA "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

- 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl = 0,8 (§ 20 BauNVO)

II+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschosß (EG + DG) als Vollgeschosß (Höchstgrenze).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO

E Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15,0 m zulässig

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Es sind für sämtliche Baugebiete die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 + 4 Bay. BO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "AM GARTENFELD" in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Nebenanlagen:

Nebenanlagen gelten im Sinne des § 14 BauNVO. Die Nebenanlagen sind mit dem Wohnhaus, bzw. mit der Garage in einem Baukörper zusammenzufassen. Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten und dergleichen sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze:

- a) Soweit keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- b) Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzprofil- und höhengleicher Ausführung die BayBO (Bayerische Bauordnung) in der gültigen Fassung einzuhalten
- c) Vor Garagen und Stellplätzen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze vorhanden sein
- d) Stellplätze, Zufahrten und Hofbefestigungen sind in Natursteinpflaster-, Betonpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, oder ähnlicher möglichst wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Es ist anzustreben, soweit wie möglich Flächen zu versiegeln.
- e) Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.
- f) Wellblech- oder ähnlich behelfsmäßig ausgeführte Garagen sind unzulässig.
- g) Flachdächer sind nicht zulässig.

4.2 Dachform, Dachgestaltung und Dachendeckung

Dachform

Bei den Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen ist nur das Satteldach oder bei Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Krüppelwalm hat mindestens 5° Steiler als Dachneigung Hauptdach; Walmhöhe maximal 1/4 der Dachhöhe.

Dachgestaltung:

- a) Die Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind jeweils im gleichen Material einzudecken.
- b) Die Dächer sind mit rotem Material (Ton- oder Betonziegel) einzudecken.
- c) Die Garagen, Nebengebäude und Giebelgauben sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- d) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 62,5 cm ab der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Kniestock/Dachsparren zulässig.
- e) Dachgauben sind in Form einer Giebel- oder einer Schleppegaupe zulässig.
- f) Die Breite der Gauben darf höchstens 2,20 m betragen.
- g) Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten
- h) Der Mindestabstand vom Giebelmauerwerk bis zur Dachgaube muss mind. 2,0 m betragen.
- i) Der Abstand von zwei Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.
- j) Die Höhe der Gaube darf die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

4.3 Gestaltung der Gebäude

Die Außenwände der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind zu verputzen. In Ausnahmefällen können sie auch mit Holztafeln verkleidet werden, Holzhäuser sind zulässig. Verkleidungen aus Asbestzement oder ähnlichem Material sind unzulässig. Auffällige Putzstrukturen und grelle Farbstriche an den Außenwänden sind unzulässig. Sichtbeton ist nur bei untergeordneten Bauteilen, z. B. Stützmauern, Stützen, Sockelmauern oder ähnlichem zulässig.

5. Einfriedungen

- a) Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Straßen darf bei Zäunen 1,10 m nicht überschreiten (gemessen ab Fahrbahnoberfläche).
- b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzlatenzäune mit oder ohne Sockel bzw. Hecken zulässig. Die Höhe von 1,10 m darf nicht überschritten werden.
- c) Entlang der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze können diese Zäune wahlweise in Holz oder in grünem Maschendrahtgeflecht ausgeführt werden. Die Höhe von 1,50 m darf nicht überschritten werden.

6. Verkehrsflächen

- vorhandene öffentliche Verkehrsfläche
- Anzulegende öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich gemäß StVO Zeichen 325/326
- Stellplätze/Parkflächen
- Einfahrt
- Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen auf Grundstücken keine Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Zur Erhaltung der Sicherheit und zur Entlastung der Regenwasserleitung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen/Splittfügen oder der wassergebundene Decken zu verwenden. Eine dauerhafte Grundwasserablenkung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist ca. zu 60% als Brauchwasservolumen und ca. zu 40% als Regenrückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Je 200mm² Grundstücksfläche sind ca. 1m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. 50% des Retentionsvolumens können über eine der Rückhaltezisternen vorgelagerten Retentionsrinne zurückgehalten werden. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Die Straßenflächen sind in ein Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine dauerhafte Grundwasserablenkung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

- Öffentliche Grünfläche
- Vorhandene Gehölze, die dauerhaft zu erhalten sind
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturpark "Frankenhöhe" (ehemalige Schutzzone)

Bepflanzung:

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Grundstücksgrenze und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- b) Die Gärten sind mit Wiesen bzw. Rasenflächen und locker gepflanzten heimischen Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
- c) Auf den Bauparzellen muss mindestens 1 großkroniger heimischer Laubbaum, oder 2-3 ausladende heimische Sträucher, je 300 qm Grundstücksfläche angepflanzt werden.
- d) Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes (Flurnummer 251/11) ist eine Obstbaumreihe aus Obsthochstämmen in einem Pflanzabstand von 10m anzulegen.
- e) Entlang der südlichen Grenze zwischen Ortsstraße und Baugebiet ist der bereits bestehende Schutzstreifen aus Obstbäumen erhalten und mit heimischen Obstbäumen ergänzt.
- f) Entlang der nördlichen Grenze (Flurnummer 251/30) soll ein Schutzstreifen aus einheimischen Obsthochbäumen und Hecke angelegt werden.
- g) Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Verwendung von großkronigen Nadelgehölzen nach Art 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m
- Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m

Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzangeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen. Bereits auf den Bauparzellen vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Fagus sylvatica Buche
- Carpinus betulus Hainbuche
- Pirus communis Wildbirne
- Malus communis Wildapfel
- Sorbus aucuparis Eberesche
- Sorbus tormialis Elsbeere
- Prunus avium Vogelkirsche
- Acer pseudoplatanus Bergahorn

Vorgeschlagene Straucharten im privaten Bereich:

- Corylus avellana Haselnuss
- Rosa rubiginosa mianthos Weinrose
- Rosa canina Hundrose
- Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Daphne mezereum (grüßig) Seidelbast
- Ligustrum vulgare Liguster
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Prunus sinisica Schlehe
- Sambucus nigra Holunder

Vorgeschlagene Baumarten im öffentlichen Bereich:

- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wassergebundenen Materialien zu befestigen. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

10. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

11. Denkmalfpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalfpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

12. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gemarkung - Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II+D OE	Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise
SU	Dachform	
43° - 48°	Dachneigungsbereich	

Steinsfeld, den

Beier, 1. Bürgermeister
 Gemeinde Steinsfeld

Bad Windsheim, den

Claudia Meurer
 Dipl. Ing. Landespflege (FH)
 Härtfelder Ingenieurentechnologien GmbH

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "AM GARTENFELD" in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Steinsfeld hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die 1. Änderung berührt den Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht, die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten, daher wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am bekanntgemacht.

c) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

d) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

e) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Steinsfeld am durchgeführt.

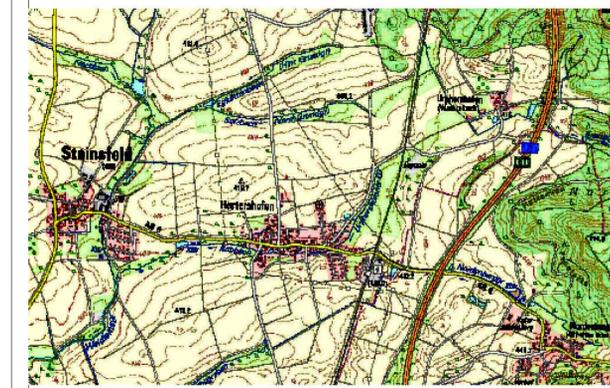
f) Der Gemeinderat der Gemeinde Steinsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Steinsfeld, den
Beier, 1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Steinsfeld, den
Beier, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "AM GARTENFELD" in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

Fassung vom 04. April 2013 (Änderungsbeschluss)	Datum	Name
	entw.	04.12. Meurer
	gez.	Apr.13. Eberl-Altsheimer
	gepr.	Apr.13. Härtfelder

Vorhabensfrüher: **Gemeinde Steinsfeld Ansbach**
 Landkreis: Steinsfeld, den