2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
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 06.08.2018 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.08.2018.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 252
- im Süden durch die Ortsstraße 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 __.__.2018 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Steinsfeld, den __.__.2018

.....
Beier, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
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)

max. II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse (max. II): Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) jeweils als Vollgeschoss (Höchstgrenze).

TG 1 Teilgebiet 1

Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
Teilgebiet 1: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) max. 0,30 m über Oberkante Erschließungsstraße
Teilgebiet 2: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) max. 0,10 m über Oberkante Erschließungsstraße

Bei Satteldächern wird die Gebäudehöhe auf max. 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgesetzt. Für alle anderen Dachformen ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) zugelassen.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Wohnbaugebiet
"AM GARTENFELD"
in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

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 zulässig

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Für das Plangebiet sind die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Nebenanlagen:
Nebenanlagen gelten im Sinne des § 14 BauNVO.

Garagen und Stellplätze:
a) Soweit keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
b) Vor Garagen und Stellplätzen muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze vorhanden sein.
c) Es ist anzustreben, so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln.
d) Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.
e) Wellblech- oder ähnlich beheimatlich ausgeführte Garagen sind unzulässig.
f) Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist erwünscht, aber nicht zwingend erforderlich

4.2 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung

Dachform
Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 - 48 Grad zugelassen.
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6 - 12 Grad zu errichten. Flachdächer sind bis maximal 5 Grad zulässig.

Dachgestaltung:
a) Die Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind jeweils im gleichen Material einzudecken.
b) Die Dächer sind mit rotem, grauem und anthrazitfarbenem Material (Ton- oder Betonziegel) einzudecken; Pultdächer können als Metalldächer ausgeführt werden.
c) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ab Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Dachhaut zulässig.
d) Dachgauben sind zulässig.
e) Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
f) Der Mindestabstand vom Giebelmauerwerk bis zur Dachgaube muss mindestens 1,50 m betragen.
g) Der Abstand von zwei Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.
h) Die Oberkante der Gaube muss mindestens 1,0 m unter dem First abschließen.

4.3 Gestaltung der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Holz- oder Plattenfassaden auszubilden.
Grelle und fernwirksame Farbanstriche sind unzulässig.

5. Einfriedungen

a) Die Gesamthöhe der Einfriedung entlang der Straßen darf bei Zäunen 1,20 m nicht überschreiten (gemessen ab Fahrbahnoberfläche).
b) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzlatten- oder Metallzäune mit oder ohne Sockel sowie Hecken zulässig.
c) Entlang der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze können die Zäune wahlweise in Holz, als grünes Maschendrahtgeflecht oder als Hecke ausgeführt werden. Die Höhe von 1,80 m darf nicht überschritten werden.

6. Verkehrsflächen

vorhandene öffentliche Verkehrsfläche

anzulegende öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich gem. STVO Zeichen 325/326

Stellplätze/Parkflächen

geplante Zufahrt

Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf Grundstücken keine Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Wasserwirtschaft

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Eine dauernde Grundwasserableitung 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. 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 200 m² Grundstücksfläche sind ca. 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Die Straßenflächen sind in ein Regenrückhaltebecken zu leiten.

8. 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, Sträuchern 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 251/1)ist eine Obstaumreihe aus Obsthochstämme in einem Pflanzabstand von 10m anzulegen.
e) Entlang der südlichen Grenze zwischen Ortsstraße und Baugebiet wird der bereits bestehende Schutzstreifen aus Obstbäumen erhalten und mit heimischen Obstbäumen ergänzt.
f) Entlang der nördlichen Grenze (Flurnummer 251/30) soll ein Schutzstreifen aus eimischen Obsthochbäumen und Hecke angelegt werden.
g) Vorhandenen 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 und Nadelholzhecken ist nicht gestattet. Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten:

Pflanzhöhe bis 2,0 m (Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke, Hopfenstöcke): Grenzabstand mindestens 0,50 m
Pflanzhöhe bei Bäumen über 2,0 m: Grenzabstand mindestens 4,0 m.

Für Baufläche mit festgesetzten Pflanzgeboten 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 petres	Traubeneiche
Quercus robar	Stieleiche
Fagus syvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Pirus communis	Wildbirne
Malus communis	Wildapfel
Sorbus aucuparis	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Vorgeschlagene Straucharten im privaten Bereich:

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

Vorgeschlagene Baumarten im öffentlichen Bereich:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	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 abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemlosES Anwachsen zu gewährleisten.

9. Schutzzonen

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

10. Denkmalpflege

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

11. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

99/5 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)
max. II	O E	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	Bauweise, Haustyp
0° - 48°		Dachneigung	

INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Gartenfeld" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Steinsfeld, den __.__.2018

.....
Beier, 1. Bürgermeister
(Siegel)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Wohnbaugebiet
"AM GARTENFELD"
in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Steinsfeld hat in seiner Sitzung am 06.08.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 öffentlich ausgelegt.

c) Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 I.V.m. 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 beteiligt.

d) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Steinsfeld am __.__.2018 durchgeführt.

e) Der Gemeinderat der Gemeinde Steinsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom__.__.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Steinsfeld, den __.__.2018

.....
Beier, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Steinsfeld, den __.__.2018

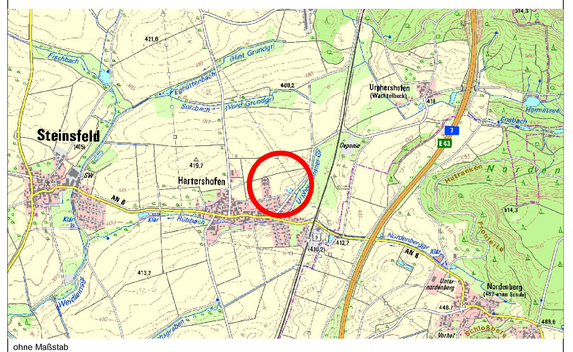
.....
Beier, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Wohnbaugebiet

"AM GARTENFELD"

in Hartershofen, Gemeinde Steinsfeld

BAYERN · GEMEINDE STEINSFELD


Steinsfeld
Hartershofen
Ergenzingen (Markt Ansbach)
Nordenberg
Wernsbach
Gerach
Brettach
Steinsfeld
Sperrer
Hartershofen
Ergenzingen
Nordenberg
Wernsbach
Gerach
Brettach
Bauernhof
Hofgut Hartershofen
Kläranlage
Sportplatz
Friedhof
Kläranlage
Steinsfeld
Steinsfeld
Steinsfeld