Die Gemeinde Langfurth erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan
für das Wohngebiet „Hesselbergblick II“
im Ortsteil Ammelbruch

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 11.01.2022.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,14 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nm. 137/2 (teilw.), 154 und 155 (teilw.) der Gemarkung Ammelbruch.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen, sowie Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)

Bezugspunkt:

Bei Grundstücken, die parallel zur geneigten Erschließungsstraße liegen:

- Darf die Oberkante des EG-FFB im Mittel mindestens 25 cm, maximal 35 cm über der OK der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die angrenzende Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt, am Gebäude nicht mehr als 35 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die angrenzende Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-FFB darf mindestens 25 cm, maximal 35 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsfläche.

Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf bei Sattel- und Walmdächern 9,5 m und bei Pultdächern 8,5 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschritten wird. Die Länge darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gewächshäuser bis zu 25 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

Flachdächer auf Nebenanlagen sind zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs.7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Garagen müssen bis zur öffentlichen Straßenfläche einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen. Vor Carports ist ein Stauraum von 1,0 m freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Grünordnung

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm entsprechend Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Parzellen 5, 6, 8 und 9 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze, auf den Parzellen 3 und 4 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, eine Hecke entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Stein und Kiesgärten

Großflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen.

Rand und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Für die Haupt und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° - 50° zulässig.

Als Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zulässig. Bei Ziegelmaterial sind Rot-, Braun- Grau- und Schwarztöne zu verwenden. Trapezblech ist unzulässig.

Für Nebenanlagen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebung sind ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.).

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,0 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen.

Eventuell notwendige Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Gemeinde Langfurth vorgenommen werden.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 1,25 m zulässig.

Sockel dürfen höchstens 0,30 m hoch sein. Bei Hanggrundstücken kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Sockelhöhe auf Antrag zugelassen werden.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

3. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken über Regenrückhaltezisternen mit einem Volumen von min. 3 m³/ 100 m² befestigter Fläche zurückgehalten. Dieses kann als Brauch- bzw. Beregnungswasser verwendet werden. Die Rückhaltezisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, die Ableitung erfolgt über den bestehenden Wegseitengraben. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die aktuell geltenden Vorschriften zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft- Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

6. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

7. Artenauswahlliste zur Grünordnung

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstamm

Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach Rosskastanie (rotblühend)
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen - Esche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus decora	Schmuck-Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Auswahlliste: Sträucher

(Mindestgröße: Sträucher 2 xV, H 60 - 150)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachneigung
maximale Höhe	

3. Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkplätze

G — Gehweg

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Straßenbegleitgrün

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher/Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

7. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen

Mögliche Grundstücksgrenzen

553 — Flurstücksnummern

11 — Parzellennummerierung

Bestehene Wohn- /Nebengebäude

Bebauungsvorschlag

436.00 — Bestehende Höhenlinien

ca. 760 m² — Mögliche Grundstücksgrößen

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat Langfurth hat in der Sitzung vom 12.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Hesselbergblick II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Langfurth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Hesselbergblick II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langfurth, den __.__.____

.....
Schäffler, 1. Bürgermeister

Siegel

Simon

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Langfurth, den __.__.____

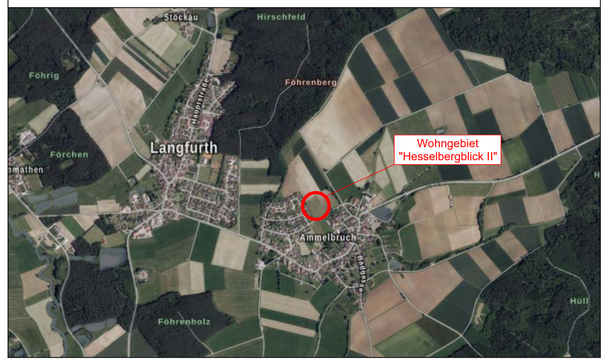
.....
Schäffler, 1. Bürgermeister

Siegel

Simon

Gemeinde Langfurth

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	11.01.2022	B. Grabner/Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: **Hauptlagesystem:** UTM (Zone 32) **Haupthöhensystem:** NHN (DHHN 2016)

2021387/B-Plan.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN

für das Wohngebiet
"Hesselbergblick II"

Plannummer: 2021387/B-Plan.PLT

Leistungsphase: Vorentwurf

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 00 / 11.01.2022

Vorhabensträger: Gemeinde Langfurth

(Datum) (Unterschrift)

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum) (Unterschrift)

CARD/1