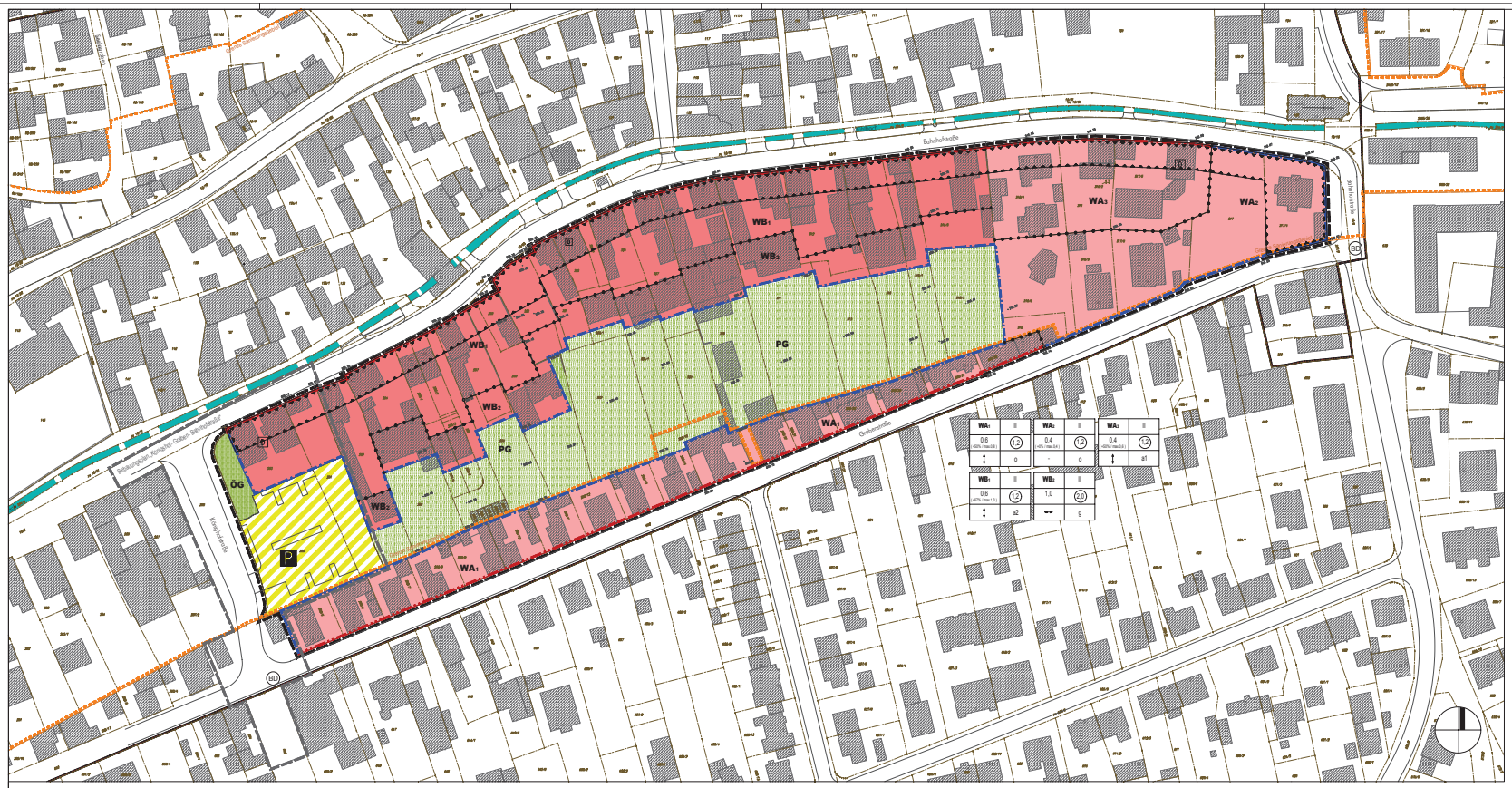


WA₁	II	WA₂	II	WA₃	II
0,6	(1,2)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)
<0,8; max.0,4		<0,8; max.0,4		<0,8; max.0,4	
↕	o	↕	o	↕	a1

WB₁	II	WB₂	II
0,6	(1,2)	1,0	(2,0)
<0,8; max.0,4			
↕	a2	↔	g

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Flächeche der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - zulässige Grundflächenzahl (GRZ ist zwingend festzusetzen (§ 16 Abs.4 BauNVO))	GFZ - zulässige Geschoßflächenzahl
Hauptfirstrichtung	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO
WB — Besonderes Wohngebiet — §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4a BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — offene Bauweise — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
g — geschlossene Bauweise — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
a — abweichende Bauweise — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
Baulinie — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
Baugrenze — §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Zweckbestimmung: Parken — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Private Grünfläche — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6. Regelungen für Bodenhaltung und Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz — §9 Abs.6 BauGB
BD Bodendenkmal — §9 Abs.6 BauGB
D Einzeldenkmal — §9 Abs.6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — §9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — §1 Abs.4, §16 Abs. 5 BauNVO

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Hauptfirstrichtung — §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Gebäude (Bestand)
Straßenbegrenzung
Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
Höhenpunkte (Bestand)
Geltungsbereich Satzungsgebietes / Satzungsgebiet "Altstadt"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan „Königshof-Graben-Bahnhofstraße"

Kartengrundlage:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmt.

..... den .....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation

HINWEISE

1. Altlasten
Im Altlastenkataster ABuDIS 2.5 sind für den Geltungsbereich keine Altlasten eingetragen. Es sind weder Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
Sollen Auffüllungen mit belastetem Material in bereitstehen Baugebiet vorgefunden werden, sind das Landratsamt Bamberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Verwertung einzuschalten.

2. Bodendenkmale
Der Geltungsbereich liegt in ausgewiesenen Bodendenkmal D-4-6031-0223-Unterlägige Siedlungsrelate im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskernes von Hallstadt. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches (Richtung Königshofstraße) ist archäologisch besonders relevant (Alteste Stadtgrenze).
In diesem Bereich (ggf. Erweiterung Parkplatz) und bei Nachverdichtungen in bisher ungestörten Bereichen (Gartenbereichen!) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich.
Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BDSchG in ihrem derzeitigen Zustand zu Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler von Ort ist Ziel des BDSchG. Eingriffe sind nur in Ausnahmefällen zulässig und müssen unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG):
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 erlaßt das Verpflichtetes befreit die dazgen. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Bodenschutz
Die Zugänglichkeit zu den baulichen Objekten muss aus brandschutzrechtlichen Gründen durch in Bestand gegeben sein. Vom öffentlichen Zugang des Grundstücks bis zum Zugang für die Feuerwehr am Objekt darf die Entfernung 50 m nicht überschreiten, um im Brandfall sowohl das Löschen des Objektes, als auch die Rettung von Personen bzw. Tieren gewährleisten zu können.
Im Bereich der Zufahrt, die für die Feuerwehr zu benutzen ist, müssen Kurven mindestens eine Innenradius von 10 m aufweisen. Die Fahrbahnen müssen mindestens 3,5 m breit sein. Die Fahrbahnen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt sein.
Die Planung von Gewerbebauten muss die entsprechenden Leichtbauweisen einwirkungen (Dachgriff) verhindern.

4. Anbauverbot und Anbaubeschränkungen
Anbauverbot: Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt ca. 750 m von der Trasse der Bundesautobahn (BAB) A70 entfernt. Gegenüber dem Straßenbestandgrenzen können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Bundesstraße (BK) / Lichtenfelser Straße: In einer durchschnittlichen Entfernung zum Geltungsbereich von 60 m in nordwestlicher Richtung verläuft die Bundesstraße (BK) entlang der Lichtenfelser Straße und somit parallel zur Bahnhofstraße. Die BK ist durch eine Bebauungsstruktur räumlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes getrennt. Kürzlich wird die Bundesstraße außerhalb der Innerstadt geführt und die Lichtenfelser Straße zurückgebaut.

Beim Die Erteilung von nichtgenehmigten Bahnwerbungsanpreise beträgt rund 8 m, zu den Streckengleisen (Bestandsstrecke) rund 120 m. Angebotene gegen die Sichtbarkeit AO, dass dem Betrieb der Eisenbahn in keiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem Eisenbahnbetrieb ausgehen (einschließlich der möglichen Zugleistungen – CSRM-R), und entschädigungslos hinzunehmen. Abweichungen nach § 10A in Verbindung mit § 30A BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Sachkern zu tragen. Hinsichtlich Schall und Erschütterung sind die Rechtsbestimmungen des Baugesetzes auf die Belange der Bahn beziehendem und der Ausbaustrecke Nürnberg-Erlangen-Bad abzuwägen. Die DB Netz AG ist von allen Forderungen bzw. Haftungsansprüchen Dritter hinzuziehen, die sich aus dem Bau und Betrieb der bestehenden und ausgebauten Eisenbahnstrecke sowie den Baumaßnahmen auf dieser angeben können.
Bei der Errichtung des Parkplatzes/Garagenanlagen im Jahr 1990 für das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit, VDE 8.1, Ausbaustrecke Nürnberg – Eberhalle – Erfurt, Planfeststellungsabschnitt Hallstadt – Zapfendorf, gilt für den baulichen Bereich eine Verdeckungsgrenze. Mit der Ausführung der Bauarbeiten ist die DB Netz AG, Ingenieurbau Nord, Ostbahnhofstraße 15, 90443 Nürnberg, Telefon 0911/2000-2000 zu verständigen. Die Bauarbeiten müssen so ausgeführt werden, dass eine Gefährdung oder die gegebenen Baumaßnahmen einerseits und/oder eventuelle Veränderungen nicht vorgenommen werden. Detailplanungsgrenzen.

Landwirtschaftliche Belange: Um sowohl die landwirtschaftlichen Betriebe als auch die Wohnnutzung zu schützen, wird auf Folgendes hingewiesen:
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebe und Gärten im Geltungsbereich bzw. im Bereich der Bahnhofstraße können Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auf die umliegenden Nutzungen wirken.
- Durch Tierhaltungen kann es zu Geruchsemissionen kommen, die sich auf die umliegenden Bereiche auswirken. Dies trifft insbesondere auf die landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich der Bahnhofstraße zu, wie die Hofstelle des Schwarz hallenden Bahnhofstraße 23.

Parkplatz Königshofstraße: Von dem an der Königshofstraße gelegenen Parkplatz geht eine Lärmbelastung auf die direkt angrenzenden Grundstücke aus. Gegenwärtig wird der Parkplatz tagsüber genutzt und ergänzt das Parkplatzangebot der Innenstadt. In den Nachtzeiten wird der Parkplatz von Anwohnern genutzt.

5. Geltungsbereich und Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhen des Geltungsbereiches liegt teilweise im Geltungsbereich der „Gestaltungsrichtlinie und Gestaltungsfreiheit der Stadt Hallstadt" vom 07.01.2004. Sofern Abweichungen der Gestaltungsvorschlägen auftreten, ziehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Gestaltungsbereich der „Gestaltungsrichtlinie und Gestaltungsfreiheit der Stadt Hallstadt".

6. Regenwasserabfluss
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwassern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Die Bau von Zisternen schreibt. Pro 100 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NSFWV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENIDG), zu beachten. Die wasserrechtliche Erlaubnis erteilen Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

7. Bauverzögerungsfristen
Die Bebauung mit Wohn- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Dabei ziehen die Belange des Denkmalschutzes über der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen.

8. Planungsvorgaben
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (11. Februar 1988). Im gekennzeichneten Bereich gilt die Sanierungssatzung.

9. Vorkaufsrechte
Das Vorkaufsrecht von Gemeinbedarfsflächen und Flächen für den Ausgleich gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 BauGB wird für die Gemeinde Hallstadt ausgeschlossen.

10. Gebäude- und Anlagen mit Bebauungsplan und die Begründung vom 13.02.2012 und die ergänzende textliche Bebauungsplan des Büros für ökologische Studien GmbH vom Februar 2011

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 26.07.2005 beschlossen, für das Gebiet "Bahnhofstraße / Grabenstraße" einen Bebauungplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

2. Beteiligung
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde vom Stadtrat am 14.12.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen und in dieser Fassung vom 24.10.2011 gemäß § 3 Abs. 1 Satz2 BG in der Zeit vom 14.01.2011 bis 14.02.2011 (Dienstag öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Aufforderung zur Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Bau GB.
Die erneute Offenlage wurde am 21.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2011 über die Fortsetzung informiert.
Der Abwägungsbeschluss der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung am 13.09.2011.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.10.2011 wurde aufgrund der Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 26.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BG in der Zeit vom 28.10.2011 bis 28.11.2011 (Montag öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Die Offenlage wurde am 21.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2011 über die Offenlage informiert.
Der Abwägungsbeschluss der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung am 08.05.2012.

Nach Planänderung und erneutem Auslegungsbeschluss des Stadtrates am 08.05.2012 erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, zeitlich und inhaltlich beschränkte öffentliche Auslegung vom 15.06.2012 bis 24.06.2012 (Montag öffentlich ausgelegt. Parallel dazu die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
Die erneute Offenlage wurde am 01.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2012 über die erneute Offenlage informiert.
Der Abwägungsbeschluss der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung am 08.05.2012.

Hallstadt, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

3. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.07.2012 als Satzung beschlossen.

Hallstadt, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

4. Ausfertigung
Die Ausfertigungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Hallstadt, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 31.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Bebauungsplanunterlagen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Königshof- Graben- Bahnhofstraße" mit Stand vom November 2007 außer Kraft.

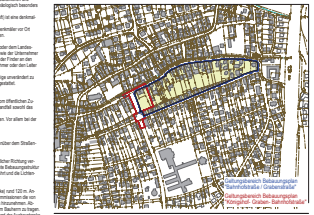
Hallstadt, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 79 Abs. 4 des Gesetzes vom 22. Februar 2010 (GVBl S. 66)

TEILWEISE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KÖNIGSHOF- GRABEN- BAHNHOFSTRASSE"

Gemäß die redaktiver und textlichen Änderungen des rechtskräftigen Satzungsplanes „Königshof- Graben- Bahnhofstraße" vom November 1987 durch die Änderungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Grabenstraße" mit teilweiser Änderung „Königshof- Graben- Bahnhofstraße" nicht geändert wurden, gelten diese weiterhin.



Stadt Hallstadt:
Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Grabenstraße" mit teilweise Änderung Bebauungsplan "Königshof- Graben- Bahnhofstraße"

quasi-stadtplaner
Dipl.-Ing. Ingo Quaas
Freier Stadtplaner, BA.
Schützenstraße 20
D - 96052 Bamberg
TELFAX 09195 8917 EU/FH
info@quasi-stadtplaner.de
www.quasi-stadtplaner.de

Verfasser:	Auftraggeber: Stadtverwaltung Hallstadt Marktplatz 2 96103 Hallstadt
	Maßstab: 1:500
	Stand: Vorentwurf 01.12.2010 Entwurf 10.10.2011 Änderung 13.02.2012 Satzung 02.07.2012
	Bearbeiter: I. Quaas, J. Richter, A. Thor

II. TEKTLICHE FESTSETZUNGEN
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 und 1a BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Die in der Planzeichnung mit WA₁, WA₂ und WA₃ gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. §4 BauNVO

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in §4a BauNVO gegenüber ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe §4 Abs.3 BauNVO
- Tankstellen §1 Abs.5 BauNVO

1.1.2 Besonderes Wohngebiet §4a BauNVO
Die in der Planzeichnung mit WB₁ und WB₂ gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

In den als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in §4a BauNVO gegenüber ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig §4a Abs.3 BauNVO
- Anlagen für andere Einrichtungen der Verwaltung §1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.3 Im Besonderen Wohngebiet WB₁ und WB₂ sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung mit Schwerpunkt Pferdehaltung dienen, zulässig. §1 Abs.10 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Planeinschreiben wird als Höchstmaß festgesetzt. §9, 16 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA₁
In Allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist es nicht zulässig, die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO zu überschreiten. §19 Abs.4 BauNVO

Besonderes Wohngebiet WB₁
In Besonderem Wohngebiet WB₁ darf die festgesetzte Grundflächenzahl neben den in §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschriften durch Hofflächen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. §19 Abs.4 BauNVO

1.2.2 Die jeweils zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planeinschreiben wird zu Höchstmaß festgesetzt. §16,20 BauNVO

1.2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend den Planeinschreiben wird als Höchstmaß festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16,20 BauNVO §20 Abs.1 BauGB

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB EG)
Die maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf 0,60m festgesetzt. §16 BauNVO
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist dabei die Höhenlage des oberen Abschlusses des vollständigen Fußbodenaufbaus des Erdgeschossfußbodens.
Untere Bezugspunkte ist die mittlere Höhe der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

1.3 Bauweise

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA₁ WA₂
Für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ und WA₂ wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.2 BauNVO

1.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA₃
Für das Allgemeine Wohngebiet WA₃ wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a sind für Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze gegenüber den Bestimmungen der BayBO verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung zulässig, wenn:
- die Bebauung / Bebaubung bestehender Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück gewährleistet bleibt oder
- verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung bereits im Bestand der Fall sind.

Die maximale Gebäudelänge entfällt der Straßenverkehrsfläche wird auf 15,0m begrenzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.4 BauNVO

1.3.3 Besonderes Wohngebiet WB₁
Für das Besondere Wohngebiet WB₁ wird die Bauweise als abweichende Bauweise a festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise a, ist eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig festgesetzt.

Die maximale Gebäudelänge entfällt der Straßenverkehrsfläche wird auf 10,0m begrenzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.4 BauNVO

1.3.4 Besonderes Wohngebiet WB₂
Für das Besondere Wohngebiet WB₂ wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.2 BauNVO

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind generell zulässig.
Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung bezweckt die Haltung kleiner Tierarten wie Geflügel, Kaninchen, Kunde, Schafe, Ziegen und Kleinpferde, die zur Selbstversorgung oder zu Hobbyzwecken gehalten werden, nicht aber zu nennenswerten Erwerb, wobei auch die Anzahl der gehaltenen Tiere verglichenweise gering ist. §14 Abs.1 BauNVO

1.4.2 An jedem neuen oder umgebauten Gebäude sind, je nach Gebäudegröße, 2–3 Fledermauseinstiegsquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhelage anzubringen.
Die konkrete Lage, Ausrichtung und Ausführung der Einstiegsquartiere hat entsprechend der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu erfolgen. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.4.3 Die Pfeiler Grünflächen sind als Nutzgarten, mit Schwerpunkt Obst- und Gemüsebau, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Obstbaumpflanzungen sind zulässig.
Mindestpflanzqualitäten der Obstgehölze: H, 1xm, oB §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1.4.4 Die textliche Nutzung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Dies gilt auch für baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie gewährleistgefreie Vorhaben i.S. §27 Abs.1 BayBO. Ausgenommen sind:
- baubliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Neugarten / Nutzgarten" dienen, wie freistehende Gartenhäuschen und Gewächshäuser bis zu einem maximalen Rauminhalt von 30m³ je Grundstück. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.5 Private Grünflächen

1.5.1 Für die privaten Grünflächen sind als Zweckbestimmung „Neugarten / Nutzgarten" festgesetzt. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.5.2 Die Privaten Grünflächen sind als Nutzgarten, mit Schwerpunkt Obst- und Gemüsebau, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Obstbaumpflanzungen sind zulässig.
Mindestpflanzqualitäten der Obstgehölze: H, 1xm, oB §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.5.3 Eine bauliche Nutzung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Dies gilt auch für baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Vorhaben i.S. §27 Abs.1 BayBO. Ausgenommen sind:
- baubliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Neugarten / Nutzgarten" dienen, wie freistehende Gartenhäuschen und Gewächshäuser bis zu einem maximalen Rauminhalt von 30m³ je Grundstück. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie die für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind, zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzgebotsliste) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Flächen ist auf das geringfügigste Maß zu beschränken. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1.6.2 Anfallendes Niederschlagswasser der Dächer und der nicht zusätzlich verunreinigten befestigten Flächen ist in Versickerungsmulden zu versickern, vorzugsweise als Flächenversickerung über bewachsenen Oberboden, oder in Regenwasserzisternenbehältnissen (z.B. Zisternen) zu sammeln. Die Größe der Speicherbehältnisse sollte pro 100m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. Überläufe sind an das Trennsystem anzuschließen. §9 Abs.1 Nr.14,20 BauGB

1.6.3 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind ausgeschlossen Flächen, ungenau, und grundsätzlich nicht zulässig. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

1.6.4 Stellplätze sowie Flächen die nicht als Verkehrsflächen dienen sind versickerungsfähig zu gestalten und anzulegen. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splitfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.6.5 Im vorhandenen Altbaumbestand sind 10 Fledermausnistkästen anzubringen. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.6.6 An jedem neuen oder umgebauten Gebäude sind, je nach Gebäudegröße, 2–3 Fledermauseinstiegsquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhelage anzubringen.
Die konkrete Lage, Ausrichtung und Ausführung der Einstiegsquartiere hat entsprechend der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu erfolgen. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.7.1 In den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird an den straßenzugewandten Seiten der Einbau von Fenstern mit Mindestanforderung Schallschutzklasse 3 festgesetzt. §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB LV. mit § 81 Abs. 1 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Die Ortt- und Nachbarschaft und die typischen Gestaltungselemente der umgebenden Bebauung, die den Charakter der dörflichen Hofbebauung prägen, zu übernehmen. Die gilt insbesondere für die Fassadengliederung, die Fassadenfarben und –materialien sowie die Gestaltung von Fenstern und Türöffnungen. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA₁, Besonderes Wohngebiet WB₁, WB₂
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 48° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.2 Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur als Ziegel (Beton oder Ton) in rötlicher oder braunroter Farbgebung, auf Nebengebäuden sind andere Materialien als Harte Deckung in dem Farbbereich rot, schwarz und anthrazit zulässig. Gewerbe unzulässig sind glänzende bzw. reflektierende Deckungen sowie glasierte Ziegel. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.3 Dachgauben der Hauptgebäude sind nur als Ziegel (Beton oder Ton) in rötlicher oder braunroter Farbgebung, auf Nebengebäuden sind andere Materialien als Harte Deckung in dem Farbbereich rot, schwarz und anthrazit zulässig. Gewerbe unzulässig sind glänzende bzw. reflektierende Deckungen sowie glasierte Ziegel. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA₃
Für das Allgemeine Wohngebiet WA₃ und WA₄ wird die Festsetzung der an die Straßenverkehrsfläche grenzenden Hauptgebäude rechtwinklig zur Straßenfluchtl festgesetzt. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.5 Besonderes Wohngebiet WB₁
Für das Besondere Wohngebiet WB₁ wird die Festsetzung der Haupt- und Nebengebäude rechtwinklig zur Straßenfluchtl festgesetzt. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.6 Besondere Wohngebiet WB₂
Für das Besondere Wohngebiet WB₂ wird die Festsetzung der Haupt- und Nebengebäude parallel zur Straßenfluchtl festgesetzt. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.7 Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder Walmdach und als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtlänge/Breitge der Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Ein Mindestabstand zu Ortgiebel, Grat und First von 1,00m ist einzuhalten. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.2.8 Dachaufbauten zur Nutzung solarthermischer Energien zur Erzeugung von Strom / Warmwasser sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO
Die Ausführung des Dachmaterialschutzes stehen über der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen.

2.2.9 Flachdächer von Nebengebäuden und Garagen, ausgenommen Carports, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dabei zugelassen sind Dachmassen bis zu einer Größe von 20m². §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden

2.3.1 Für an die Straßenverkehrsflächen angrenzende Hauptgebäude und als Fassadenstreifen Rot, Fachwerk und Natursteinl zulässig, für alle anderen Gebäude zusätzlich Holzfassaden. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.3.2 Als Putzfarben sind nur die Farben weiß bis hellgrau, helle Beige-Töne sowie helle Ocker-Töne oder dem ähnliche Pastell- bzw. Naturfarbtöne von gebeizten Farbgebäuden zulässig. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.3.3 Balkone, Loggien, Windfänge und massive Vorbächer sind zum Straßenraum hin nicht zulässig. §81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Allgemeines Wohngebiet WA₁
Im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ sind straßenraumgegenwendende Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0m / max. 2,25m zulässig. §81 Abs.1 Nr.5 BayBO

2.4.2 Allgemeines Wohngebiet WA₃
Im Allgemeinen Wohngebiet WA₃ sind straßenraumgegenwendende Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,0m / max. 2,25m zulässig festgesetzt. §81 Abs.1 Nr.5 BayBO

2.4.3 Allgemeines Wohngebiet WA₄, Besonderes Wohngebiet WB₁
Entlang der Bahnhofstraße sind die Hofeinfahrten zum Grundstücken mit Straßenraum durch Mauern aus verputzten Mauerwerk oder Natursteinmauerwerk mit einer Höhe von mind. 1,80m / max. 2,25m zu schließen. Die Mauern und