

Die Gemeinde Haundorf 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 durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- 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 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

## **Bebauungsplan**

### **„Aue II“**

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 16.01.2023.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 446/1 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 421/1 der Gemarkung Haundorf.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans „Aue II“ getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### ***Art und Maß der baulichen Nutzung***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

-Grundflächenzahl	0,3
-Geschossflächenzahl	0,8

Im Geltungsbereich sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Die maximale lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grenzgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### ***Bauweise, Allgemeines***

Es ist nur offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften profilgleich auszuführen. Die bauliche Gestaltung der Haushälften ist aufeinander abzustimmen.

Die Gebäudestellung und Firstrichtung ist nicht zwingend festgesetzt.

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) sind nicht zulässig.

### ***Höhenlage***

Die Höhe der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf nicht höher als max. 1,25 m über die im Mittel natürliche bzw. durch Straßenerschließung festgelegte Geländehöhe sein. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über und Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 0,75 m unterhalb der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,50 m festgesetzt.

### ***Dachform/Dachneigung***

Es werden keine Dachformen bzw. Dachneigungen festgesetzt.

Für die Dachdeckung sind Materialien in den Farben rot, braun, grau oder schwarz zulässig. Für Wintergärten und Terrassen oder Balkone sind auch Glasüberdachungen zulässig.

### ***Fassaden***

Für den Anstrich der Fassaden und Außenwände sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig. Holzfassaden sind zulässig.

### ***Einfriedungen***

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Mauern sind nur als Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen ausschließlich aus Hecken oder anderen Anpflanzungen.

### ***Stellplätze und Garagen***

Auf die Satzung der Gemeinde Haundorf über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen wird hingewiesen (GaStS).

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,0 m freizuhalten (Stauraum). Dieser Bereich ist kein Stellplatz im Sinne der GaStS.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

### **Brandschutz**

Der nach DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den Grundschutz von Wohnbaugebieten von 48 m<sup>3</sup>/h kann bereitgestellt werden.

Dies gilt für Bebauungen, die eine GFZ von 0,7 nicht überschreiten und deren überwiegende Bauart feuerbeständig hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und Bedachungen aufweisen. Eine Bebauung, die nicht den geforderten Kriterien entspricht, bedarf einer Bereitstellung von Löschwassermengen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden können.

Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Gemeinde Haundorf bereitgestellt werden.

Bei Holzfassaden ist zu prüfen in wie weit hier besondere Anforderungen an den Brandschutz erforderlich sind.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

#### **Straßenbegleitgrün bzw. Straßenbäume**

Entlang den Erschließungsstraßen sind auf den öffentlichen und privaten Grundstücken Neupflanzungen von verschiedenen Laubbaumarten gemäß Pflanzliste 1 an den in der Planzeichnung bestimmten Standorten festgesetzt. Standortabweichungen der Bäume parallel zur Straße sind bis zu 10 m zulässig. Das notwendige Lichtraumprofil von 4,5 m im Straßenbereich ist zu gewährleisten.

#### **Grünflächen bzw. Grünstreifenbepflanzung**

Die gemäß Planzeichnung zu schaffenden Grünflächen sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen gemäß Pflanzliste 2 und nach gestalterischen Gesichtspunkten mit Sträuchern bzw. Hecken aus einheimischen standortgerechten Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 3 und 4 zu bepflanzen.

#### **Pfanzpflege**

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze müssen entfernt und nachgepflanzt werden.

#### **Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen**

Auf den Grundstücksfreiflächen der bebauten Grundstücke ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und mind. 5 % der Freifläche mit Sträuchern gem. Pflanzliste 3 u. 4 zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern ist ein Grenzabstand von mind. 2 m einzuhalten. An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus freiwachsenden zugeschnittenen Hecken gemäß der Pflanzliste 4 zulässig, dabei sollte entlang der straßenseitigen Grenze nur bis zu  $\frac{3}{4}$  der Grundstückslänge bepflanzt werden.

## **Fassadenbegrünung**

An Gebäuden mit größeren zusammenhängenden und fensterlosen Fassaden, vor allem bei Garagen bzw. Garagenanlagen sind Kletterbepflanzungen gemäß Pflanzliste 5 zugelassen.

## **Allgemeine Grünflächen**

Intensiv genutzte Grünflächen können als häufig gemähter Gebrauchsrasen angelegt werden, jedoch sind im überwiegenden Teil dieser Flächen durch entsprechende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen Extensivrasen anzustreben.

### **Pflanzlisten**

#### Liste 1 (Bäume für Straßenbegleitgrün)

- Spitzahorn / *Acer platanoides*
- Bergahorn / *Acer pseudoplatanus*
- Stieleiche / *Quercus robur*
- Rotbuche / *Fagus sylvatica*
- Winterlinde / *Tilia cordata*

#### Liste 3 (Großsträucher)

- Waldhasel / *Corylus avellana*
- Salweide / *Salix caprea*
- Kornelkirsche / *Cornus mas*
- Schwarzer Holunder / *Sambucus nigra*
- Schlehe / *Prunus spinosa*
- Gemeiner Hartriegel / *Cornus sanguinea*
- Hunds-Rose / *Rosa sanina*
- Gemeiner Schneeball / *Viburnum opulus*

#### Liste 5 (Fassadenbegrünung)

- Gemeiner Efeu / *Hedera helix*
- Wilder Hopfen / *Humulus lupulus*
- Rosen in Sorten / *Rosa*

#### Liste 2 (Bäume Grünflächen u. Gärten)

- Feldahorn / *Acer campestre*
- Eberesche / *Sorbus aucuparia*
- Weißbirke / *Betula pendula*
- Hainbuche / *Carpinus betulus*
- Holzbirne / *Pyrus communis*
- Wildapfel / *Malus sylvestris*
- Walnuß / *Juglans regia*
- Hoch- und halbstämmige Obstbäume der versch. Arten, einschl. Walnuß

#### Liste 4 (Heckensträucher)

- Gemeiner Liguster / *Ligustrum vulgare*
- Hainbuche / *Carpinus betulus*
- Hecken-Rotbuche / *Fagus sylvatica*
- Kornelkirsche / *Cornus mas*
- Hecken-Ahorn / *Acer campestre*

### **Hinweise:**

#### **Kellergeschosse**

Beim Bau von Kellergeschossen bzw. Unterkellerungen sind notwendige Vorkehrungen nach den derzeitigen Regeln der Technik gegen Wassereintritte, -eintritte oder Vernässung des Mauerwerks zu treffen. Es wird empfohlen die Kellergeschosse zum Schutz gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wannen auszubilden.

#### **Abstand zu Versorgungsleitungen**

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsplatz GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.