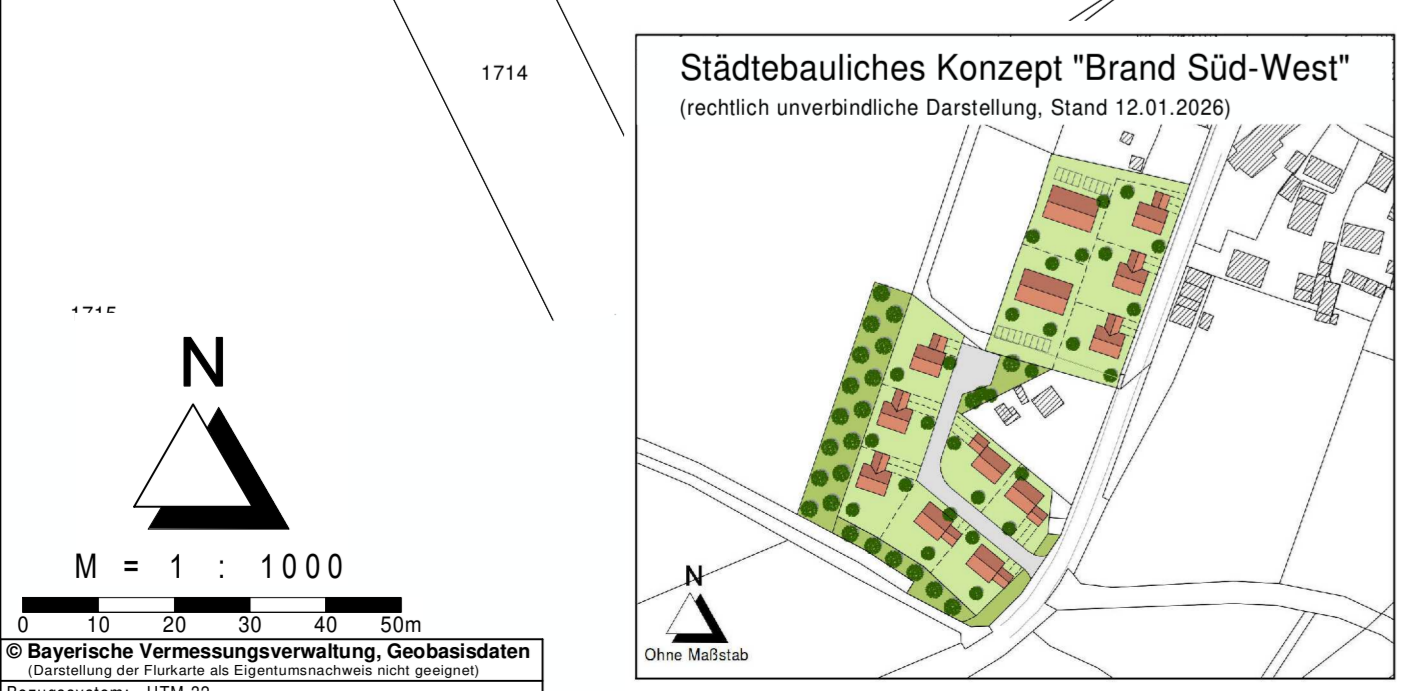
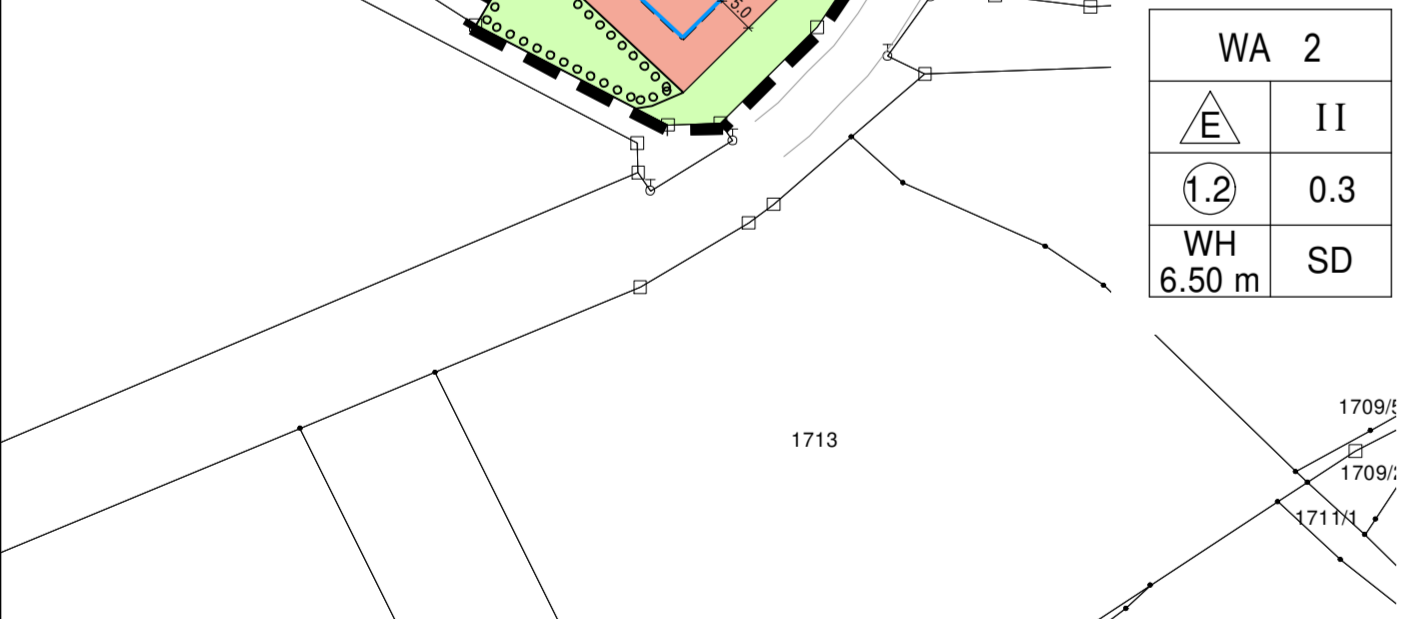
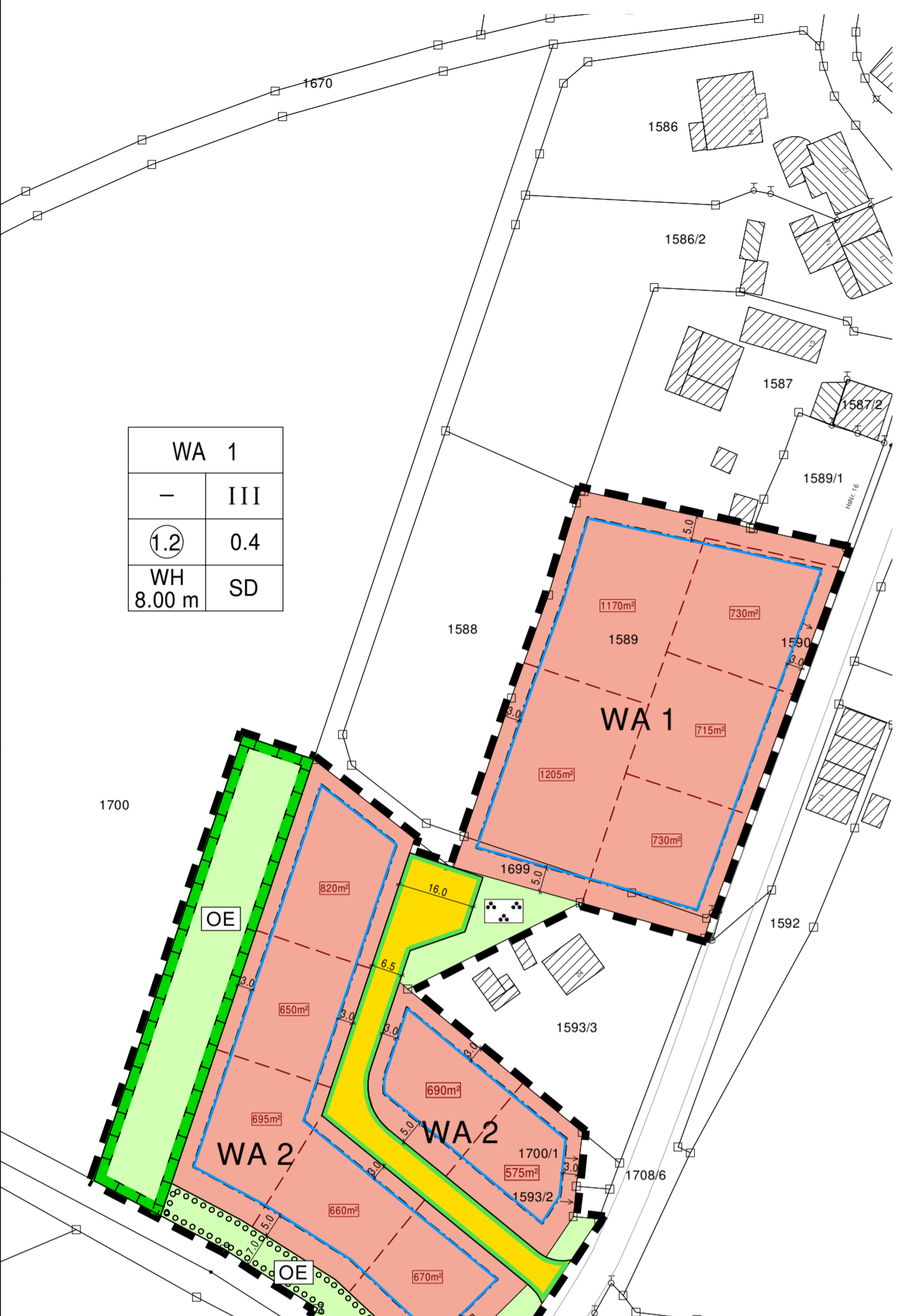


Bebauungsplan Wohngebiet "Brand Süd-West"



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.2 Geschossflächenzahl
0.4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
WH Wandhöhe (Maß der traufständigen Wand bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachhaut) in Metern über natürlicher Geländeoberfläche, als Höchstmaß
Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient der höchste Punkt der anliegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Ortsrandeingrünung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
Ausgleichsmaßnahme i. S. d. Eingriffsregelung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Gehölzpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (Textliche Festsetzung 6, Pflanzgebot C)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)**
Dachformen der Hauptgebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
SD Nur Satteldächer mit einer Neigung 20 - 40° zulässig
- Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter**
Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer
Gebäude Bestand
Bemaßung
Geplante Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrößen

- II. Textliche Festsetzungen**
Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Plangebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge von Baukörpern im Plangebiet 20,00 m nicht übersteigen. Ab 20,00 m Länge ist ein gebelseitiger Grenzabstand von mindestens 3,00 m Länge (bei Reihenhäusern) oder Abstand von mindestens 6,00 m bis zum nachfolgenden Baukörper erforderlich.
3. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum planrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 4. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind von dauerhaften Einzäunungen freizuhalten.
Ausgleichsmaßnahme – Anlage einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland
Auf der Fl.-Nr. 1700 (Tfl.), Gemarkung Gräfensteinberg, ist auf einer Fläche von 1.520 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind ca. 13 – 15 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streuobstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m und höchstens 12 m betragen.
Im Unterwuchs ist durch Ansaat und zielorientierte Pflege extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Als Saatgut ist ausschließlich regionales Saatgut zu verwenden, entweder als Heudrusch oder alternativ als Regiosaatgut der Region 12 („Fränkisches Hügelland“, Saatgutmischung bzw. Streuobstwiensansaatz).
Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni,
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen,
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen, - beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
Nach Herstellung ist die Maßnahme dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.
- 5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**
Gemäß § 44 BNatSchG sind im Plangebiet folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
Vermeidungsmaßnahme V-M 1 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur vom 01.10. bis 28.02.)
Vermeidungsmaßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
Vermeidungsmaßnahme V-M 3 – Umsiedlung der Waldameisen
Umsiedlung des Waldameisen-Nestes vor Baubeginn durch eine Fachperson, vorzugsweise von Mitte März bis Mitte Mai.

- 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb des Plangebiets Bäume und Sträucher entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände wird hingewiesen.
Pflanzgebot A: Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden.
Pflanzgebot B: Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Auf der öffentlichen Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind Arten der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“.
Pflanzgebot C: Gehölzpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
Im südlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist eine Streuobstreihe mit sechs bis acht hochstämmigen Obstbäumen (bevorzugt alte regionale Sorten) anzulegen. Alternativ kann eine mindestens zweireihige, gemischte Hecke aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden. Zulässig sind Arten der Pflanzlisten „Heimische Laubbäume“ und „Heimische Sträucher“.
Pflanzlisten
Nachfolgende Gehölze sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote zulässig. Alternativ zu den Arten der Pflanzlisten können nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen auch andere heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
Pflanzliste „Heimische Laubbäume“
Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer platanoides* Spitz-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- *Malus sylvestris* Holz-Apfel
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

- Pflanzliste „Heimische Sträucher“**
Pflanzqualität (mindestens): ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm
- *Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)**
7. Bauliche Form von Doppelhäusern und Hausgruppen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO müssen zusammengehörnde Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) im Plangebiet eine wahrnehmbare bauliche Einheit bilden. Die Teilbaukörper dürfen einen seitlichen Versatz von bis zu 2,50 m und einen Höhenversatz von 1,00 m (bezogen auf die traufständige Wand bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachhaut) aufweisen. Die Dachform und Dachneigung der Teilbaukörper müssen identisch sein.

- Einzel genehmigte Doppelhaushälften und Reihenhäuser setzen den baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte, dazugehörige Bebauung.
- 8. Dachformen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
Bei untergeordneten Auf- und Anbauten (Gauben, Windfänge, Erker, Wintergärten etc.) sowie bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden im Plangebiet ist die Dachform frei wählbar.
- 9. Stein-, Schotter- und Kiesgärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind Stein-, Schotter und Kiesgärten über 2,00 m² Grundfläche je Baugrundstück im Plangebiet nicht zulässig.
- 10. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,40 m über anliegende Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern (einschließlich Sockelmauern), Gabionen und Kunststoffgeflechte sind grundsätzlich unzulässig. Bauliche Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Abstand von 0,15 m über dem Boden zu errichten. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden.

III. Hinweise

- 1. Landwirtschaftliche Emissionen**
Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen landwirtschaftliche Emissionen (wie Geruch, Staub und Lärm) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebietes hinzunehmen.
- 2. Auffinden von Bodendenkmälern**
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.
- 3. Regenwasserzisternen**
Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser (insbesondere für die Gartenbewässerung) wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Der Zisternenüberlauf kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.
Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
- 4. Wild abfließendes Oberflächenwasser**
Den Bauherren wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

IV. Verfahrensvermerk

1. Die Gemeinde Haundorf hat in der Sitzung vom ____2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 beteiligt.
6. Die Gemeinde Haundorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2025 als Satzung beschlossen.
Haundorf, den _____

Christian Beierlein, Erster Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt
Haundorf, den _____

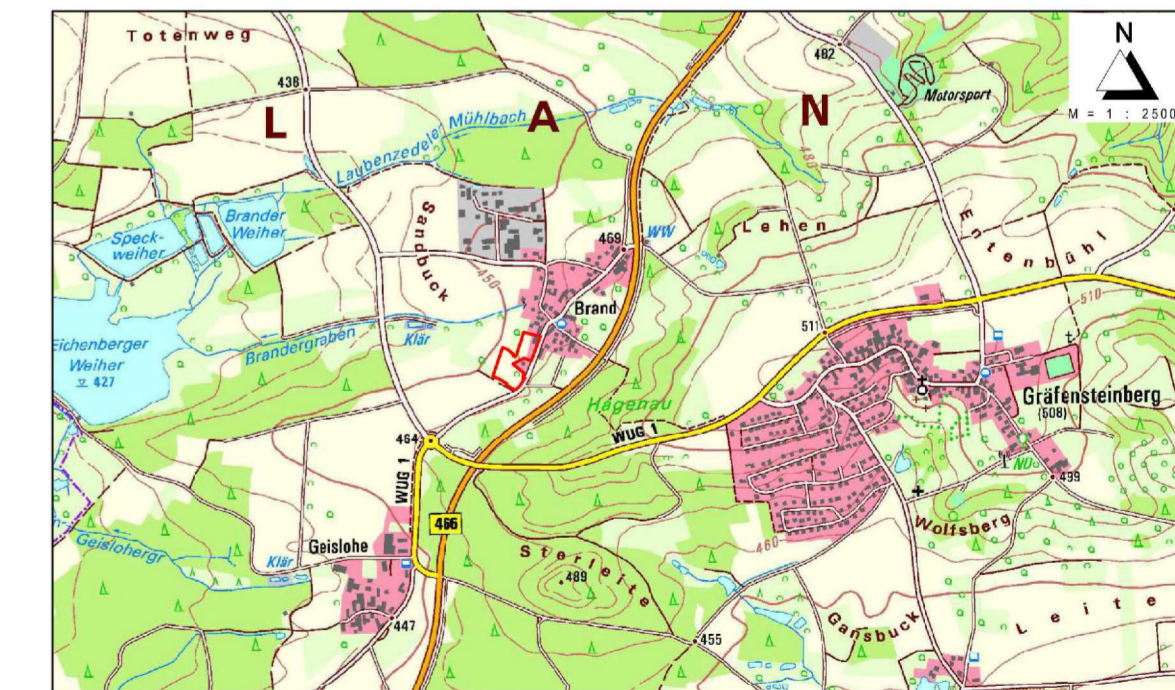
Christian Beierlein, Erster Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Haundorf, den _____

Christian Beierlein, Erster Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Haundorf

Bebauungsplan Wohngebiet "Brand Süd-West"



VORENTWURF

KLOS Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6 Fon: 09175 / 7970 - 0
91174 Spall Fax: 09175 / 7970 - 50
www.klos.de Email: info@klos.de

aufgestellt: 08.12.2025
geändert: 14.01.2026