

GEMEINDE HAUSEN
 LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN

LOHE

MASSSTAB 1 : 1000

BEILAGE

GEZEICHNET kus

DATUM

UNTERSCHRIFT

INGENIEURBUERO FROEB
 HEINRICHSTRASSE 4
 8600 BAMBERG
 TEL: 0951-200081 FAX: 0951-200084

AUFGESTELLT

10.04.1990

Froeb

GEAENDERT

20.06.1991

Froeb

GEAENDERT

23.01.1992

Froeb

GEAENDERT

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN VOM 10.04.1990

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung ist der Beschluss des Gemeinderates Hausen vom 17.07.1989.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DIN 18003 (§ 9(1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflaechezahl GRZ (§ 19 BauNVO)
fuer offene Bauweise, Doppelhaeuser u. Hausgruppen
fuer geschlossene Bauweise
 - 2.2 Geschossflaechezahl GFZ (§ 20 BauNVO)
 - 2.2.1 fuer offene Bauweise, Doppelhaeuser u. Hausgruppen
 - 2.2.2 fuer geschlossene Bauweise
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
Z = II als Hoechstgrenze
I+D moeglich
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.1.1 Nur Einzelhaeuser zulaessig
 - 3.1.2 Nur Hausgruppen zulaessig
 - 3.1.3 Nur Doppelhaeuser zulaessig

- 3.2 Geschlossene Bauweise
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze

- 6. Verkehrsflaechen (§ 9(1)Nr.11 BauGB)
 - 6.1 Strassenverkehrsflaechen
 - mit Masszahl
 - mit Kurven- und Einmuendungsradius
 - 6.2 Parkplatz
 - 6.3 Fussweg
 - 6.4 Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Ausbau
 - 6.5 Strassenbegrenzungslinie

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1)Nr.13 BauGB)
 - 8.1 Abwasserkanal geplant
 - Elektrische Freileitung 380kV mit Schutzstreifen

- 9. Gruenflaechen (§ 9(1)Nr.15 BauGB)
 - 9.1 Oeffentliche Gruenflaechen
 - 9.1.1 Spielplatz
 - 9.2 Verkehrsbegleitende Gruenflaechen

- 10. Flaechen fuer die Wasserwirtschaft (§ 9(1)Nr.16 BauGB)
 - Wasserflaechen

- 12. Flaechen fuer die Forstwirtschaft (§ 9(1)Nr.18 BauGB)
 - Forstwirtschaftliche Flaechen bestehend
 - Forstwirtschaftliche Flaechen geplant, Aufforstung
 - Die Aufforstung dient als "regionales Trenngruen" und als "Schallschutz" zu den bestehenden Sportanlagen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebot Baum

13.2 Pflanzgebot Hecke, pfg

13.3 Gruenzug als Abschluss zur freien Landschaft (§ 9(1)Nr.25a BauGB), mit Bemassung

13.4 Soweit nicht vorhanden, ist auf den Baugrundstuecken je angefangene 300qm Grundstuecksflaeche mindestens ein heimischer Obst- oder grosskroniger Laubbaum zu pflanzen. Festsetzungen zur Art der Bepflanzung sind in der Begrueundung festgelegt und dort zu entnehmen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flaechen fuer Nebenan gen, Stellplaetze und Garagen (§ 9(1)Nrn.4 und 22 BauGB)
Garage

15.2 Umgrenzung der Flaechen fuer besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schaedlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)Nr.24 BauGB)

In diesem Bereich sind die nach Norden ausgerichteten Gebaeudeoeffnungen mit Schallschutzfenstern auszubauen; dies gewaehrleistet unter Beruecksichtigung des Abstandes und des Waldes den notwendigen Schallschutz zu den Sportanlagen im Nordosten des Plangebietes.

15.3 Umgrenzung der Flaechen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)Nr.10 BauGB)

Sichtdreieck



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Straeucher, Hecken und Einfriedungen duerfen eine Hoehe von 0,8m ueber Fahrbahn nicht ueberschreiten.

15.4 Grenze der einzelnen Bauabschnitte

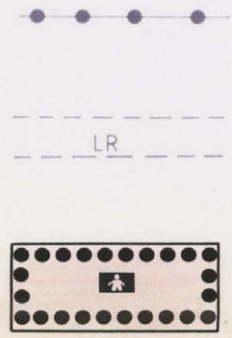


15.5 Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches (§ (7) BauGB)



15.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16(5) BauNVO)

15.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flaechen (§ 9 (1) 21 BauGB)



4. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

ÖERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9(4) BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Baukoerper

1.1 Fassadengestaltung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkendem Aussenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulaessig. Dies gilt auch fuer Wetter- schutzdaecher, fuer Plattenbelaege und Mauerwerk im Sicht- bereich der Strassen.

Reines Weiss als Aussenwandfarbe ist nicht zulaessig.

1.2 Balkone

Balkone sind moeglich; das Balkongelaender soll mit senkrecht-stehenden Holzplatten ausgebildet werden.

1.3 Fenster

Die Fenster sollen ein stehend-rechteckiges Format haben.

1.4 Hoehenlage der Gebaeude

Die EFOK (Erdgeschossfussbodenoberkante) wird auf maximal 0,15m ueber dem bergseits natuerlich anstehendem Ge- laende festgesetzt. Dies gilt fuer den Eingangsbereich, und falls auf dieser Seite kein Eingang vorhanden ist, im Mittel der Fassade.

Die DIN 1986 "Entwaesserungsanlagen fuer Gebaeude und Grundstuecke", insbesondere die Ziffer 8 (Schutz gegen Rueckstau) ist zu beachten.

2. Dach

2.1 Dachform

Zulaessig: Satteldach
(Moegliche Ausnahme: Kleiner Krueppelwalm)

2.2 Dachneigung

2.3 Firstrichtung

Der First ist ueber die Laengsachse des Gebaeudes zu fuehren.

2.4 Dacheindeckung

Rote Ziegeleindeckung

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulaessig; liegende Dachflaechenfenster sind nicht zulaessig. Als Dachgauben sind stehende Gauben mit Satteldach vorgeschrieben. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0m. Die Gesamtlaenge aller Dachgauben darf maximal 1/4 der Traufenlaenge der dazugehoerigen Dachflaeche betragen.

2.6 Dachvorstand

Am Ortgang: Maximal 0,2m

An der Traufe: Maximal 0,25m

2.7 Kniestock

zulaessig Maximal 0,50m

3. Garagen

3.1 Dachneigung

Satteldach bzw. Anbau an das Hauptgebaeude mit einem Schleppdach. Die Dachneigung ist identisch dem Hauptgebaeude zu waehlen. Flachdach ist nicht zulaessig.

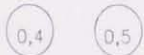
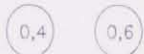
3.2 Dacheindeckung

Eindeckung wie Hauptgebaeude

3.3 Ein Kniestock ist bei den Garagen nicht gestattet.



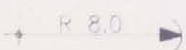
0,25 0,35
0,25 0,3 0,35 0,4



II
I + D



g



P

3.4 Kellergaragen sind nicht gestattet.

3.5 Stauraum

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0m einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

3.6 Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche

Gestaltungsweise anzustreben. Werden die Garagen nicht gemeinsam errichtet, dient die erste Garage zur Orientierung.

4. Einfriedungen

Sockelhöhe maximal 0,2m mit eventueller Hinterpflanzung oder Sockel mit Holzzaunaufbau mit senkrechter Lattung.

Die Gesamthöhe (strassenseitig) darf einschliesslich Sockel nicht mehr als 1,0m, gemessen ueber der fertigen Gehweg- bzw. Strassendecke, betragen.

Tueren und Tore duerfen nicht zur Strasse hin aufschlagen.

Stuetzmauern sind nicht zugelassen. Eventuelle Hoehenunterschiede sind im Bereich des Hauses als moeglichst flache Boeschung anzugleichen.

5. Muellbehaelter

Die erforderlichen Muellbehaelter sollen moeglichst in die Baukoerper integriert werden.

Fuer wiederverwertbaren Muell (z.B. Glas, Papier) ist eine zentrale Sammelstelle vorgesehen.

6. Antennenanlagen

Pro Wohngebaeude ist nur eine Antennenanlage zulaessig.

7. Ausnahmen gemaess § 31(1) BauGB

Individuell gestaltete Bauentwuerfe, die geringfuegig von den Grundzuegen der Planfestsetzungen abweichen (Ueberschreitung der Baugrenzen) sind als Ausnahme zugelassen.

HINWEISE

1. Vorhandene Wohngebaeude

2. Vorhandene Nebengebäude

3. Parzellierung

3.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen



Ga



3.2 Vorgeschlagene Grundstuecksgrenzen

4. Hoehenschichtlinien

5. Leitungen

Es wird empfohlen, fuer Fernsprechleitungen in den Gebaeuden
Leerrohre einbauen zu lassen und die Fernsprechleitungen
unterirdisch zu verlegen.
Stromleitungen sind grundsaeztlich unterirdisch zu verlegen.
Die Stromversorgungskabel sind in oeffentlichem Grund zu ver-
legen (Strassentrasse).




6.1 Geplante Umformerstation



a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt/Markt~~/Gemeinderat am 17.07.1989 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäss § 2Abs.1 BauGB am 04.08.1989 ortsueblich bekanntgemacht.
..... Hausen, den 30.04.1992

..... Lejomaier
1. Buergermeister

b) Oeffentliche Erziehung und Eroerterung gemäss § 3Abs.1 BauGB durch
Ing. Büro Fröb Hausen am 11.01.1990
..... Hausen, den 30.04.1992

..... Lejomaier
1. Buergermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begrueung gemäss § 3Abs.2 BauGB oeffentlich ausgelegt vom 22.07.1991 bis einschliesslich 22.08.1991 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des ~~Stadt/Markt~~/Gemeinderates vom 06.05.1991 und der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 12.07.1991
..... Hausen, den 30.04.1992

..... Lejomaier
1. Buergermeister

d) Die ~~Stadt/Gemeinde~~ Hausen hat mit Beschluss des ~~Stadt/Markt~~/Gemeinderates vom 06.04.1992 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB in Hausen Satzung beschlossen.
..... Hausen, den 30.04.1992

..... Lejomaier
1. Buergermeister

e) Die ~~Stadt/Gemeinde~~ Hausen hat gemäss § 11Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 28.04.1992 dem Landratsamt Forchheim den Bebauungsplan angezeigt/zur Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan ist durch das Landratsamt Forchheim am 26.11.1992, Az.: 4 - 610 - 92 mit Ausnahme der Ausweisung der Grünfläche auf der Gemeindeverbindungsstrasse - Heroldsbach (Thurn) - Hausen **genehmigt**, da nur bezüglich dieser Teilfläche eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde.

Forchheim, den 2.12.1992


I.A.



Thiel

Oberregierungsrat



f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begrueung liegt ab 18.12.1992 im Rathaus der Gemeinde Hausen gemäss § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit.
Die Erteilung der Genehmigung bzw. die Durchfuehrung des Anzeigeverfahrens ist am 18.12.1992 ortsueblich durch Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäss § 12 BauGB rechtsverbindlich.
..... Hausen, den 18.12.1992

..... Lejomaier
1. Buergermeister