

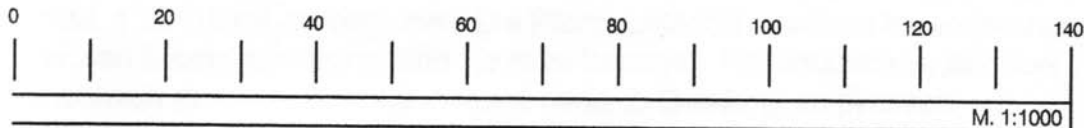
GEMEINDE HÖRGERTSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN HÖRGERTSHAUSEN - WEST



Walter Graber,















Planungsstand: 22.05.2000

Geändert am: 09.10.2000










Die Gemeinde Högertshausen erläßt aufgrund der §§ 2, 9 , und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (PlanzVO) diesen Bebauungsplan für das Gebiet Högertshausen-West als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  max. zulässige Höhenlage der OK-Rohbaudecke Keller über NN, z.B. 466,20 m
-  Firstrichtung
-  Bereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Einfahrt und Ausfahrt
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenprofil mit Straßenbegleitgrün
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Geh- und Radweg
-  Sichtdreieck mit Vermaßung in Meterangaben
-  Öffentliche Grünflächen
-  Öffentlicher Kinderspielplatz
-  Private Gründfläche mit Pflanzgeboten
-  Standort für Baumbepflanzung

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  Situierungsvorschlag Hauptgebäude und Garagen
-  Flurstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksbezeichnung
-  Höhenlinien mit Angabe der Höhe über NN
-  Maßzahlen in Meterangaben, z.B. 3,00 m
-  20-kV-Freileitung mit Abstandsflächen

C. TEXTFESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.
- 1.2 Maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude: 130 m²
- 1.3 Zulässige Wohneinheiten je Gebäude: 2 WO
- 1.4 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von OK-Rohdecke Keller bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut: 3,75 m (siehe Schemaschnitt)
- 1.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

2 Sonstige textliche Festsetzungen zu Wohngebäuden

- 2.1 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 5:4 auszubilden.
- 2.2 Dachform: Satteldach mittig über der Längsseite der Baukörper.
- 2.3 Bei Gebäuden mit Einrichtungen zur Sonnenenergienutzung ist entgegen der Planfestsetzung auch eine um 90° gedrehte Firstrichtung zulässig.
- 2.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 38 - 42 °.
- 2.5 Je Dachseite dürfen maximal 2 Dachgauben in einer Breite von max. 1,40 m errichtet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Alternativ dazu ist auch ein Zwerchgiebel je Gebäude mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig, wobei jeweils der Gegenfirst mindestens 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen muß.
- 2.6 Der Dachüberstand darf maximal 0,45 m betragen. Bei Balkonbauten kann der giebelseitige Dachüberstand auf max. 1,20 m erweitert werden.
- 2.7 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder/und Holzverschalte Flächen auszuführen.

3 Anbauten, Nebenanlagen und Garagen

- 3.1 Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 3.2 Die Dachneigungen von Anbauten und mit dem Hauptgebäude zusammenhängenden Garagen sind denjenigen der Hauptgebäude anzupassen.
- 3.3 Bei freistehenden Garagen und sonstigen Nebengebäuden wird eine Dachneigung von 28 - 32 ° festgesetzt.
- 3.4 Zusammengebaute Garagen und Anbauten sind profilgleich zu errichten.

4 Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als naturbelassene Holzzäune mit einer Höhe von höchstens 1,0 m über dem natürlichen Gelände oder als freiwachsende Hecke mit heimischen Kleinsträuchern zulässig.
- 4.2 Stützmauern sowie Zaunsockel sind unzulässig.
- 4.3 Behältnisse für die Abfallbeseitigung sind in die Einfriedungen zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zu errichten.

5 Bodenschutz und Pflanzfestsetzungen

- 5.1 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

- 5.2 Die privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten (Ortsrandeingrünung) sind mit lockeren Wildstrauchhecken aus standort- gerechten heimischen Sträuchern, mind. 1 St. /10 m², zu begrünen. Die Pflanzabstände innerhalb freiwachsender Hecken haben durchschnittlich 1,5 m zu betragen. Pro Bauparzelle ist dabei zusätzlich ein heimischer Laubbaum, mind. 2. Ordnung, zu pflanzen.
- 5.3 Innerhalb des Bebauungsumgriffes dürfen nur Laubgehölze angepflanzt werden. Für Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
- 5.4 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) bzw. ein standortgemäßer Obstbaum in Hochstamm- oder Halbstammqualität zu pflanzen.
- 5.5 Im Bereich des Kinderspielplatzes ist gegenüber dem bestehenden Hopfengarten auf Fl. Nr. 236 ein mind. 10 m breiter, sechsreihiger Pflanzstreifen zu errichten. Die Höhe der Pflanzung soll mind. der Höhe der Hopfenkultur entsprechen.

D. HINWEISE

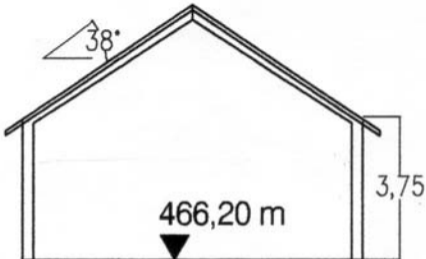
1. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hörgertshausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. (2 Stellplätze je WO)
2. Garagen und Stellplätze können auch an anderen als in dem Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksbereichen errichtet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.
3. Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Privatflächen zu versickern. Niederschlagswasser von den Dachflächen ist an Ort und Stelle zu versickern.
4. Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen, z. B. Terrassen gilt als Bestandteil des Haupthauses. Diese werden der festgesetzten GR nur dann nicht zugerechnet, wenn sie in wassergebundener Bauweise errichtet werden.
5. Für die Pflanzung gemäß Textfestsetzungen Ziffer 5.3, 5.4 und 5.6 werden folgende Gehölze empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pandula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn		

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6. Aus Sicherheitsgründen dürfen unterhalb der 20-kV-Freileitung nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
7. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 9130-388 (MABI Nr. 4/1981, S.90) zu beachten.
8. Zur Überprüfung, ob die Mindestabstände zur Hochspannungsfreileitung eingehalten werden und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten, ist der Bayernwerk Netz GmbH von allen Bauten auf der nordöstlichen Parzelle, insbesondere auch der Garage, die Bauakte gemäß Art. 69 der BayBO zwecks abschließender Stellungnahme vorzulegen.
9. Ortsübliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die durch ordnungsgemäße landw. Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Insbesondere wird auf den Hopfengarten und die damit verbundenen Immissionen in unmittelbarer Nähe zu dem südwestlichen Siedlungsbereich (Fl.Nr. 236) hingewiesen.



Natürliches Gelände

9,00

Schemaschnitt im Maßstab 1:200