

A. PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Hinweise

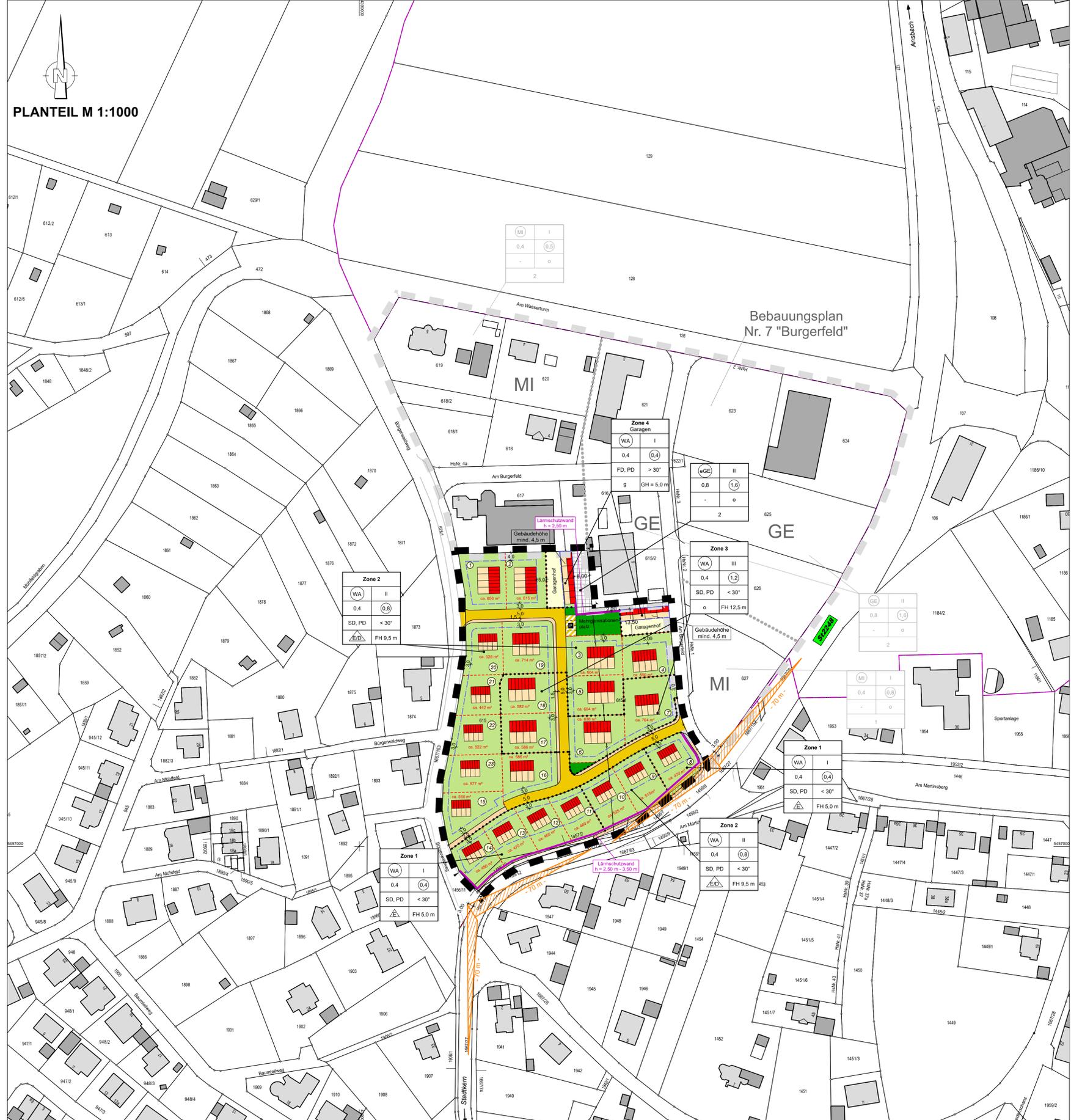
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- bestehende Wohn-/Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- Garagen
- mögliche Grundstücksgrenzen
- mögliche Grundstücksnummern
- Grundstücksfläche (ca. -Angabe)
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 7
- Bemaßung

Zone

Zone	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zone 1	GRZ	0,4	GRZ	0,4
Zone 2	SD, PD	< 30°	SD, PD	< 30°
Zone 3	WA	III	WA	III
Zone 4	WA	I	WA	I

Nutzungspläne

- geplante Bepflanzung
- Lärmschutzwand
- Nutzungspläne eingeschränktes Gewerbegebiet
- (in grau: Nutzungspläne aus dem Bebauungsplan Nr. 7)



Die Stadt Herrieden 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 Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2016 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.) -BayRS 2020-1-1-1-, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

folgenden Bebauungsplan als

Satzung
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
"Wohnen im Bürgerfeld"
der Stadt Herrieden

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohnen im Bürgerfeld" besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.01.2018.

FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), zwei Vollgeschosse

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen nach Planschrieb.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,00 m für eingeschossige Bebauung, 9,50 m für zweigeschossige Bebauung und 12,50 m für dreigeschossige Bebauung. Diese wird von der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosfußbodens (OKRD EG) gemessen. Die OKRD EG eines Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der bestehenden oder geplanten Höhe der Straßennachse liegen.

3. Bauweisen

3.1 Bauweise

zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

- offene Bauweise
- PD / SD Pultdach / Satteldach
- < 30° Dachneigung

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Seitliche Abstandsflächen von Wohnhauptgebäuden können bis auf 3 m Grenzabstand reduziert werden.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
 Bäume: z.B.: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume
 Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10 % zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von < 30° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden mit einer Höhe von maximal 3m sind Flachdächer zugelassen.

Als Dacheindeckung ist eine Naturrote Ziegeleindeckung und eine Metaldeckung in gleicher Farbgebung zugelassen.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind bei eventueller Grenzbebauung mit der Garageneindeckung des Nachbargrundstückes abzustimmen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.

Dachterrassen sind zugelassen.

2. Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade in hellem Farbton (außer reinweiß) auszuführen. Aufwendig gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig. Es sind Flächenfüllungen aus Glas möglich.

3. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen. Die Vorpätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mind. 5,00 m ab Straßengrenzlinie offen zu halten. Festgesetzt werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

4. Gestaltung der Einfriedungen und unbebauten Flächen

Einfriedungen:
 Die Grundstücke können zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Metall- oder Maschendrahtzäune abgetrennt werden.
 Ansonsten sind Zäune zur Straße hin aus senkrechten Holzlaten oder schlichten Metallzäunen herzustellen. Zaunhöhe inkl. Sockel 1,20 - 1,50 m, max. Sockelhöhe: 50 cm

Unbebaute Flächen:
 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur in Einvernehmen mit der Stadt Herrieden vorgenommen werden.

C. Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise

- Grundstücksentwässerung**
 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.
- Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**
 Bei der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die betroffenen Anlagen erforderlich. (DIN 1998) ist einzuhalten.
- Denkmalschutz**
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DSchG.
- Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**
 Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntzeiten muss uneingeschränkt möglich sein.
- Artenschutz**
 Die Baufeldreimachung und Rodung dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen 01.09. und 28.02. durchgeführt werden.
- Emission/Immission**
Wohngebiet
 An der ersten Baureihe im Süden sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und gegebenenfalls Wohnküche) auf die jeweils lärmschutzwandseitige Seite hin orientiert werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den Einschrieben im Plan herzustellen.
Gewerbegebiet
 Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet bzgl. Lärm und Geruch festgesetzt. Auflagen für den Immissionsschutz bleiben der jeweiligen Baugenehmigung vorbehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Herrieden hat in der Sitzung vom 24.01.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohnen im Bürgerfeld" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohnen im Bürgerfeld" in der Fassung vom 24.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohnen im Bürgerfeld" in der Fassung vom 24.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Herrieden hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Wohnen im Bürgerfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Stadt Herrieden, den _____
1. Bürgermeister, Alfons Brandl
5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnen im Bürgerfeld" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.
- Stadt Herrieden, den _____
1. Bürgermeister, Alfons Brandl



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17
Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Wohnen im Bürgerfeld"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Planteil: Maßstab 1:1000
 Satzung einschließlich Festsetzungen

-Entwurf-