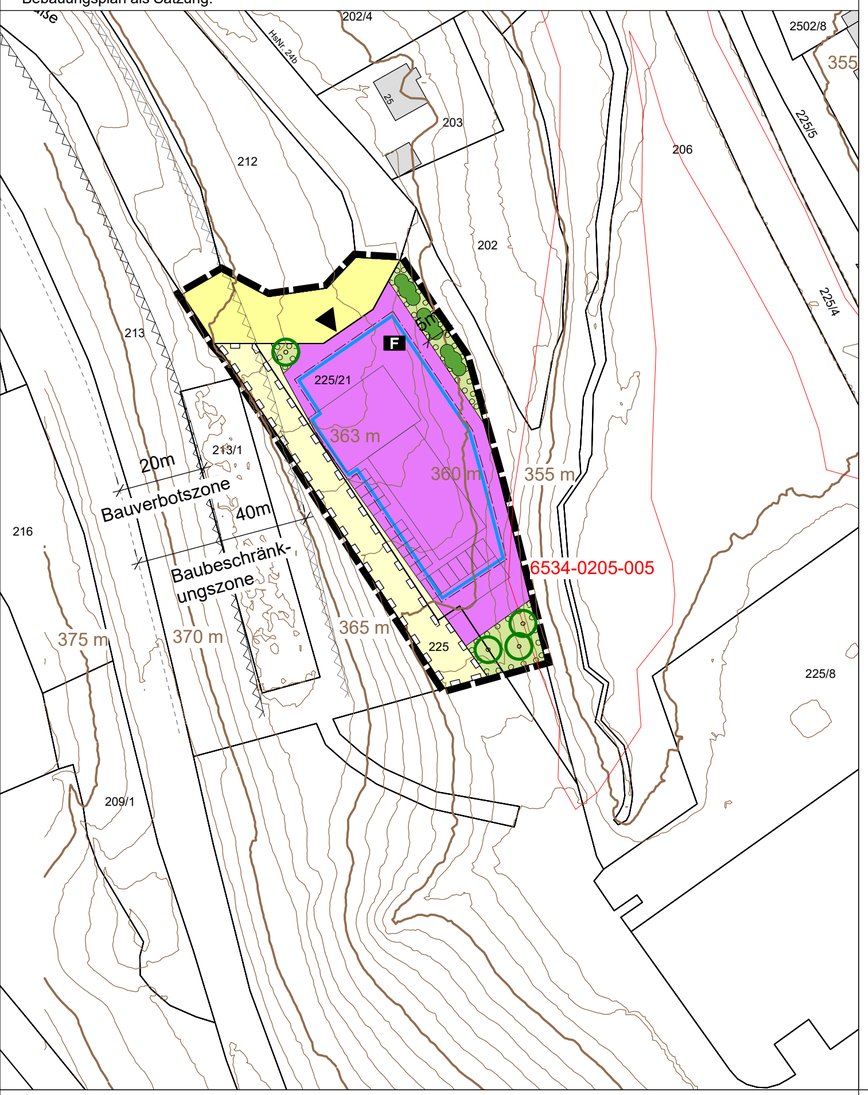
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Happurg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

F — Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 225, Gmkg. Happurg, zugunsten der Gemeinde Happurg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hinweise

225/21 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

mögliche Parkplatzanordnung

Bauverbotszone (20m)

Baubeschränkungszone (40m)

6635-0113-004 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

360m — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Happurg, den .....

.....
Bernd Bogner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Happurg, den .....

.....
Bernd Bogner
Erster Bürgermeister

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 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Happurg, den .....

.....
Bernd Bogner
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6 .

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,0 m, die maximale Firsthöhe 9,0 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es ist nur die offene Bauweise mit max. 50 m Gebäudelänge zulässig.

3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden 9.610 qm der Fl.Nrn. 2887 und 2888 Gmkg. Happurg, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird eine mit Streuobst bestandene extensiv genutzte Weidefläche festgesetzt.
Maßnahmen: Nachpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen im Abstand von ca. 10-15 m
Pflege: regelmäßiger Baumschnitt, extensive Beweidung

4.2 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecke
Es ist eine freiwachsende mind. 2-reihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m.
Pflege: gel. Stockhieb, jeweils max. 50% des Bestands, so dass immer eine abschirmende Wirkung bestehen bleibt.

4.3 Pflanzgebote Laubbäume
Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen sind möglich. Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 16/18.

4.4 Flächen mit Begründungsbindung
Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und wo nicht gem. Festsetzung B.4.2/ B.4.3 bepflanzt als Graus-Krautfluren oder Staudenfluren mit heimischen Arten zu bepflanzen bzw. anzusäen. Kies- oder Schotterbeete sind unzulässig.

4.5 Die Rodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September) zulässig.

4.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Verwirklichung und Umsetzung der im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) genannten Ziele und Maßnahmen.

4.7 CEF-Maßnahmen:
CEF1: Aufhängen von insgesamt 6 Flachkästen für Fledermausarten als Kompensation für den Verlust von vermutlich 4 Rindentaschen und zwei Spalten
CEF2: Aufhängen von insgesamt 3 Rund-Nistkästen für Fledermausarten.
CEF3: Aufhängen von insgesamt 3 Rund-Nistkästen für Vogelarten wie den Gartenrotschwanz (mit spezifischer Fluglochweite: 30 * 45 mm längsoval)
jeweils im angrenzenden Wald- bzw. Gehölzbestand

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

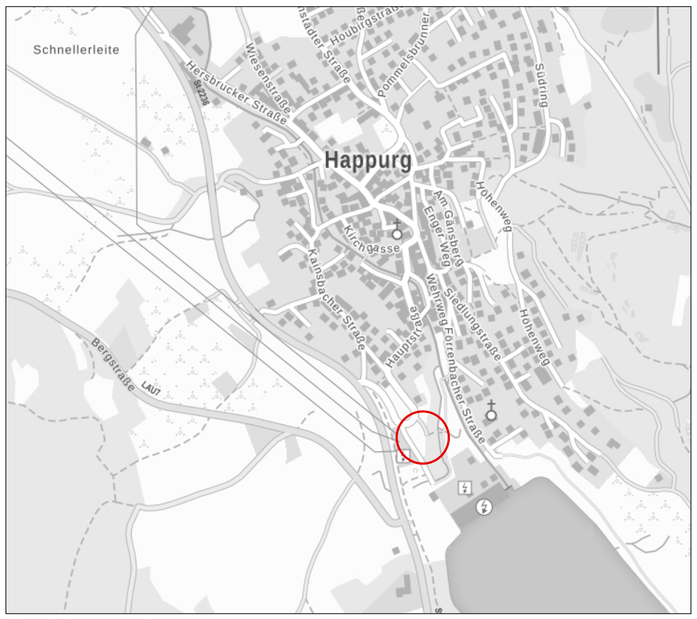
1. Dachform: Satteldach (SD), untergeordnete Nebengebäude auch in Pultdach (PD) und Flachdach (FD), Dachneigung: 0 -35 Grad
2. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau).
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig.

D. Hinweise

1. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
2. Es wird angeregt; Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

Externe Ausgleichsfläche

Teilflächen der Fl.Nrn. 2887 und 2888 , Gmkg. Happurg; 9.610 qm



© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Gemeinde Happurg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 27 "Am Kraftwerk - Feuerwehr"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao
datum: 26.06.2024 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de