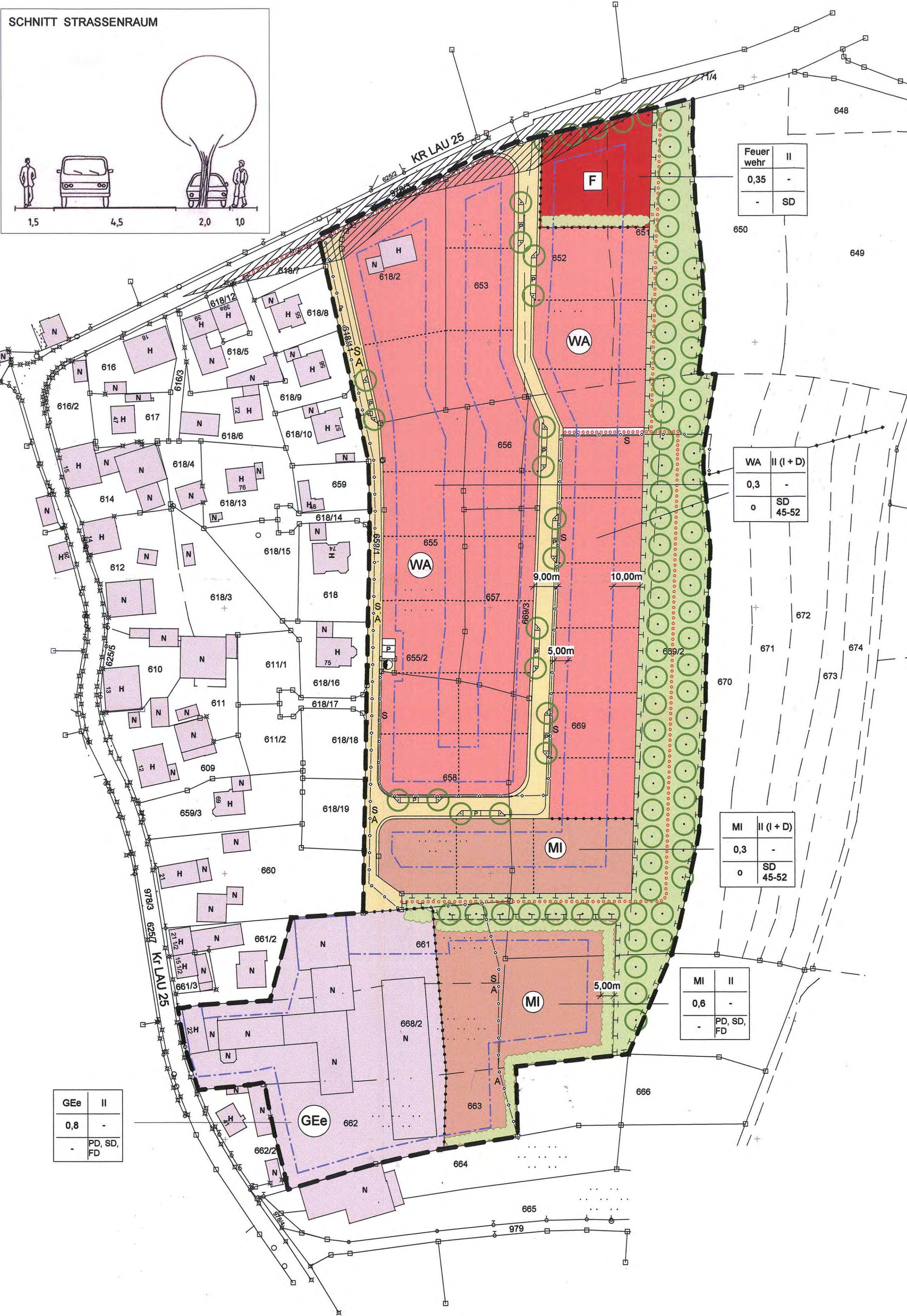
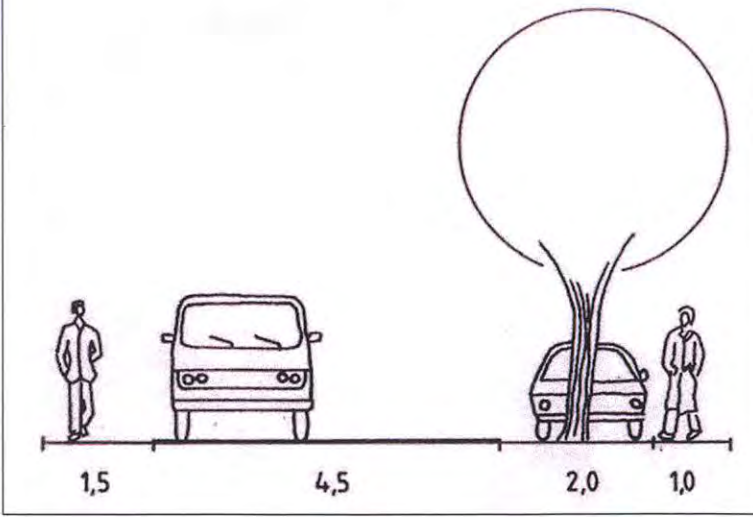


SCHNITT STRASSENRAUM



LEGENDE

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNBEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- GEe GEWERBEBEBIET (§ 8 BauNVO) MIT EINSCHRÄNKUNGEN

1a FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

- F FEUERWEHRHAUS (§ 9 ABS.1 NR 5 BAUGB)

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO

- 0,3 / 0,6 / 0,8 GRUNDFLÄCHENZAH (WA / MI / GE)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- FUSSWEG / WEGERECHT
- P PARKPLÄTZE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)

- TRANSFORMATORENSTATION
- ABWASSERLEITUNG (LEITUNGSRECHT)
- 20 KV-ERDKABEL (LEITUNGSRECHT)

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 ABS.1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB)
- PFLANZGEBOT LAUBBÄUME / OBSTBÄUME
- PFLANZGEBOT BAUM-STRAUCHHECKEN

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

SICHTDREIECK FREIHALTEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

HINWEISE

- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE GEBÄUDE (H=HAUPTGEBÄUDE, N=NEBENGEBÄUDE)

Feuerwehr	II
0,35	-
-	SD

WA	II (I + D)
0,3	-
o	SD 45-52

MI	II (I + D)
0,3	-
o	SD 45-52

MI	II
0,6	-
-	PD, SD, FD

GEe	II
0,8	-
-	PD, SD, FD

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Gewerbegebiet gem § 8 BauNVO mit Einschränkungen:
- 1.1.1 Anlagen, die der immissions- oder abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Durch die Arbeiten im Gewerbegebiet dürfen die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Mischgebiet (60 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) bzw. Wohngebiet (55 dB(A) Tag und 40 dB(A) Nacht) nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Im Fall von Betriebserweiterungen ist die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte durch ein Gutachten nach den Vorschriften der TA Lärm durch den Bauherrn nachzuweisen. Im Fall des Freistellungsverfahrens ist vor Baubeginn durch ein Schallschutzgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die o.g. Voraussetzungen erfüllt werden. Hierfür trägt der Bauplanfertiger die Verantwortung. Für untergeordnete Bauvorhaben kann die Gemeinde eine Befreiung von der Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens erteilen.
- 1.1.4 Wohngebäude von Betriebsleitern sind zulässig
- 1.2 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO
- Auf den als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m (Firsthöhe) ab OK Fertigfußboden Erdgesch. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,3 m über der Höhe der Erschließungsstraße liegen.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB

- 5.1 Regenwasserabfluss
 - 5.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Den Bau- und Verkehrsflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche von ca. 8.800 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anlage einer Streuobstwiese durchgeführt. Vom errechneten Ausgleichsbedarf entfallen 91 % auf die Bauflächen und 9 % auf die Verkehrsflächen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 6.1 Pro 300 qm Grundstücksfläche im Wohn- und Mischgebiet ist mind. 1 Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder sonstiger Laubbau zu pflanzen.
- 6.2 Für das Pflanzgebot von Baum-Strauchhecken ist nur die Verwendung heimischer Arten zulässig (s. Begründung).

II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 7.1 Kubatur / Dachform im Wohn- und Mischgebiet
- Die maximal zulässige Höhe von Kniststöcken beträgt 1 m, gemessen von der Oberkante Rohboden des zugehörigen Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und höchstens 52° zulässig. An den Ortgängen ist ein Dachüberstand von höchstens 0,3 m und an den Traufen ein Dachüberstand von höchstens 0,4 m zulässig.

- 7.2 Dachaufbauten
- Die maximal zulässige Höhe von Dachgauben beträgt 3,5 m, gemessen von der Oberkante Fußboden der Rohdecke des zugehörigen Dachgeschosses bis zum höchsten Punkt der Gaube. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf höchstens die Hälfte der Breite der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Dachgauben ist mit dem gleichen Material wie die Eindeckung des übrigen Daches oder mit Blecheindeckung auszuführen. Zwerchgiebel sind zulässig.

- 7.3 Dacheindeckung im Wohn- und Mischgebiet
- Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Materialien mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.

- 7.4 Fassaden
- Als Fassadenmaterial ist zulässig
- Verputz, glatt, heller Anstrich,
 - Holz, Holzverschalung mit heller Farblasur,
 - Lärchenholzschalung unbehandelt.

- 7.5 Doppelgaragen sind möglich, max. Giebelbreite bzw. Länge 7 m, max. Wandhöhe 3,0 m. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Straße freizuhalten. Die Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Dachneigung von Garagen ist an das Hauptgebäude anzupassen.

- 7.6 Grenzbebauung von Garagen ist möglich. Garagen, die beidseitig der Grundstücksgrenzen errichtet werden, sind mit gleicher Dachneigung und ohne Versatz aneinander zu bauen.

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke § 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO

- 8.1 Lagerplätze und Stellplätze
- Parkplätze, Stell- und Lagerflächen in den als Wohngebiet festgesetzten Flächen u.a. dürfen nur mit Pflaster im Schotterbett, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitter, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen ausgeführt werden. Eine stärkere Versiegelung in den als Gewerbe- oder Mischgebiet bzw. für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen ist nur zulässig, wo vom Nutzungszweck her zwingend erforderlich.

9. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

- 9.1 Zur Einfriedung des Grundstückes sind folgende Zäune zulässig:
- Holzlattenzaun mit Senkrechtlattung,
 - Stangenholzzaun (senkrecht, waagrecht),
 - Maschendrahtzaun (nur an seitlichen Grundstücksgrenzen oder in Verbindung mit Heckenpflanzung lt. 9.2.)
- Sockel sind bis max. 10 cm nur an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. An den Grenzen zur freien Landschaft bzw. zu den Ausgleichsflächen sind keine Sockel zulässig. Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m, im Bereich der Sichtfelder max. 1,0 m, betragen.

- 9.2 An den Grundstücksgrenzen sind freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Sträuchern oder blühenden Ziersträuchern zulässig (siehe Vorschlagsliste in der Begründung). Thuja-, Zypressen- oder Fichtenhecken sind ausgeschlossen. Die Sichtfelder sind zu beachten (max. Höhe der Hecken dort 1,0 m).

II. HINWEISE

Die Errichtung von Zisternen für Brauchwasser sowie die Begrünung von Flachdächern ist anzustreben.

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft und von Gewerbebetrieben wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... 17.12.01 ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 14. JAN. 2002 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 1.9.2002 ... hat vom ... 2.9.2002 ... bis ... 31. MAI 2002 ... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 1.9.2002 ... wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ... 1.9.2002 ... bis ... 31. MAI 2002 ... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... 2.4.2003 ... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 12. FEB. 2004 ... bis ... 12. FEB. 2004 ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... 2.9.2004 ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... 2.9.2004 ... als Satzung beschlossen.

Happurg, den ... 05. OKT. 2004 ...
(Stempel) (Bürgermeister) Brückner 1. Bürgermeister

Happurg, den ... 05. OKT. 2004 ...
(Stempel) (Bürgermeister) Brückner 1. Bürgermeister

Happurg, den ... 05. OKT. 2004 ...
(Stempel) (Bürgermeister) Brückner 1. Bürgermeister

Happurg, den ... 07. OKT. 2004 ...
(Stempel) (Bürgermeister) Brückner 1. Bürgermeister

GEMEINDE HAPPURG
BEBAUUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHUPF - BOCKSÄCKER

maßstab: 1:1000 bearbeitet: gb/ck/sr
datum: 29.03.2004 ergänzt

TEAM 4 landschafts + ortsplanning
kaus bauernschmitt enders mehler
90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 332470