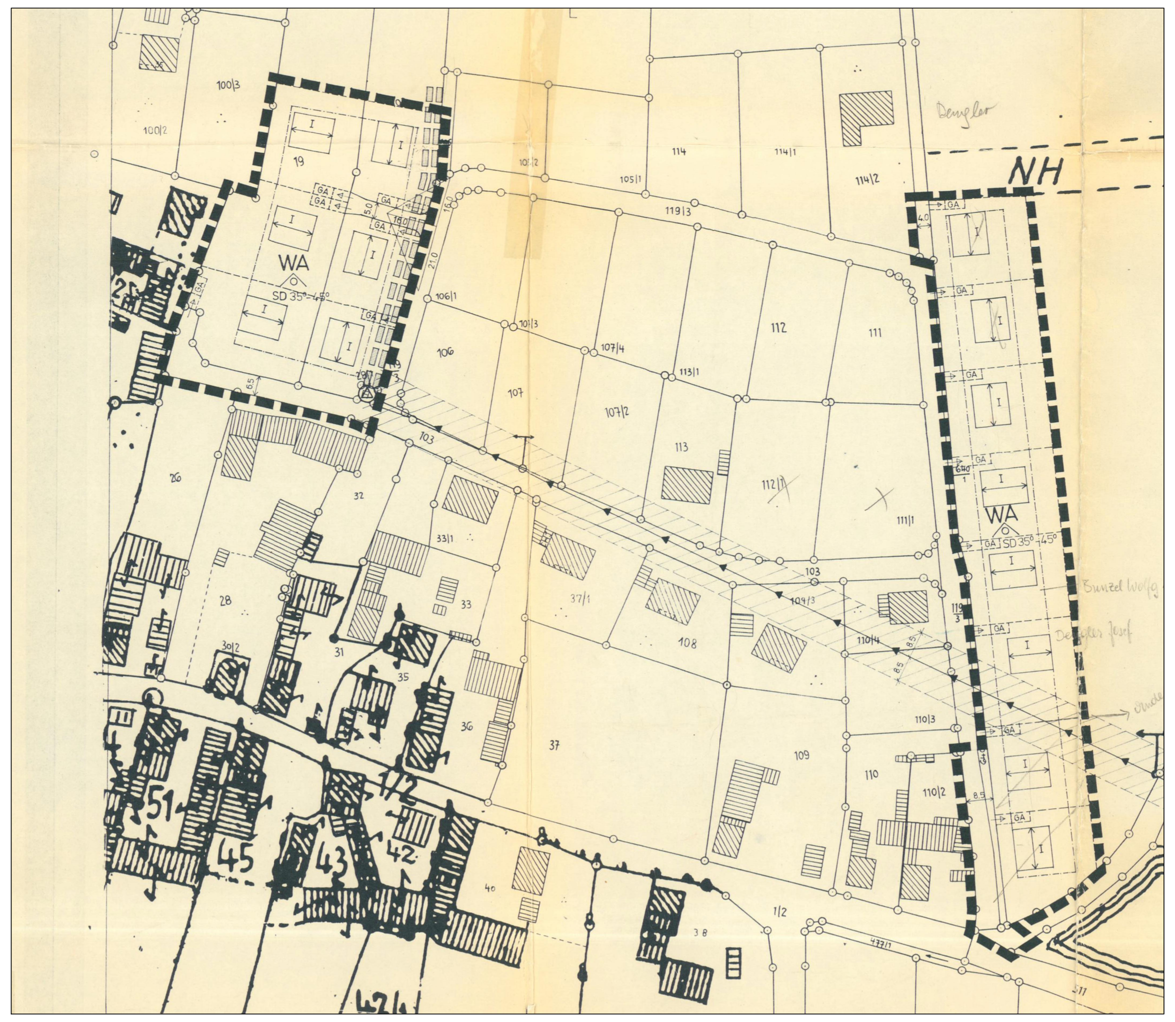
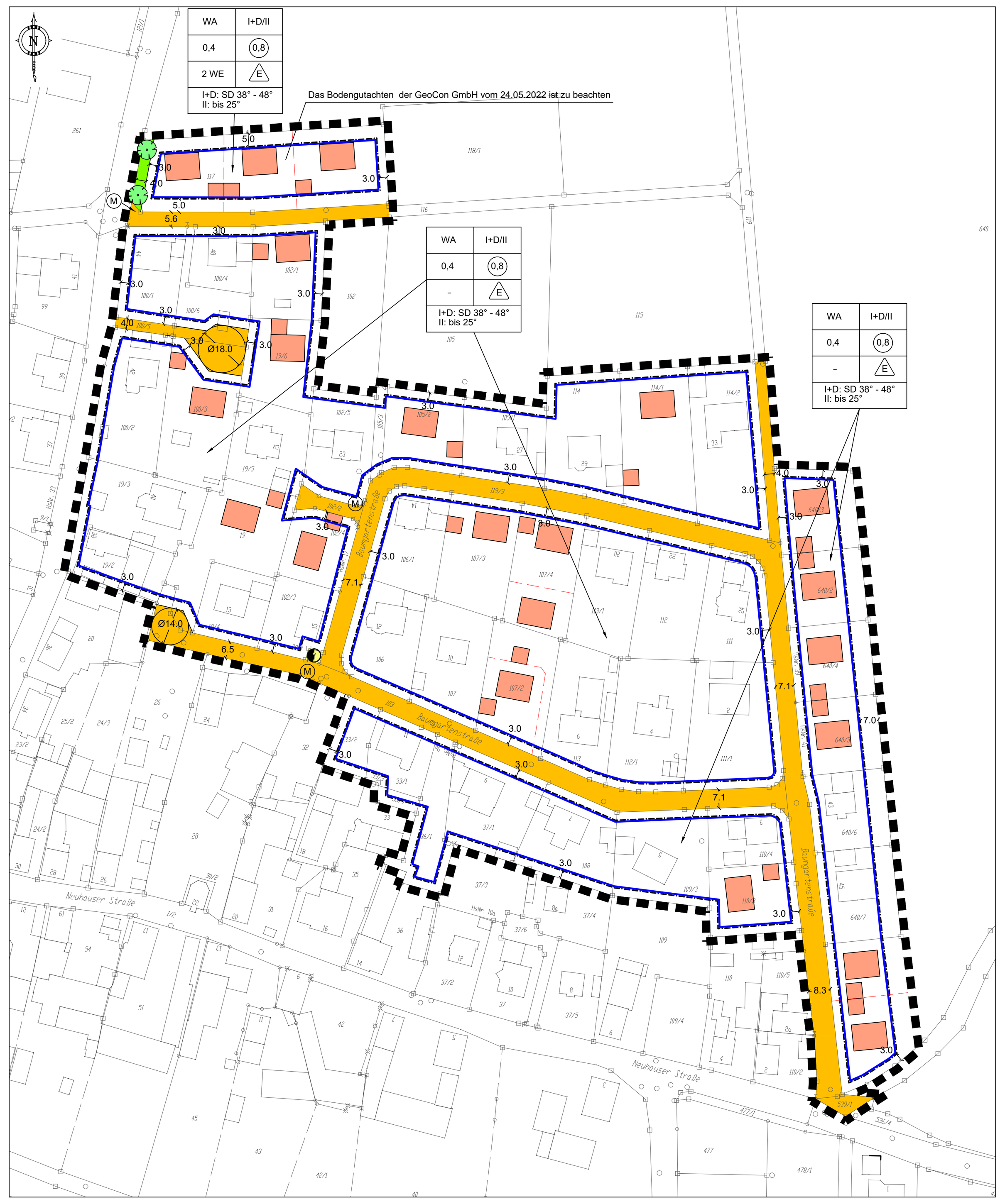
Rechtskräftiger BPL "Baumgarten"

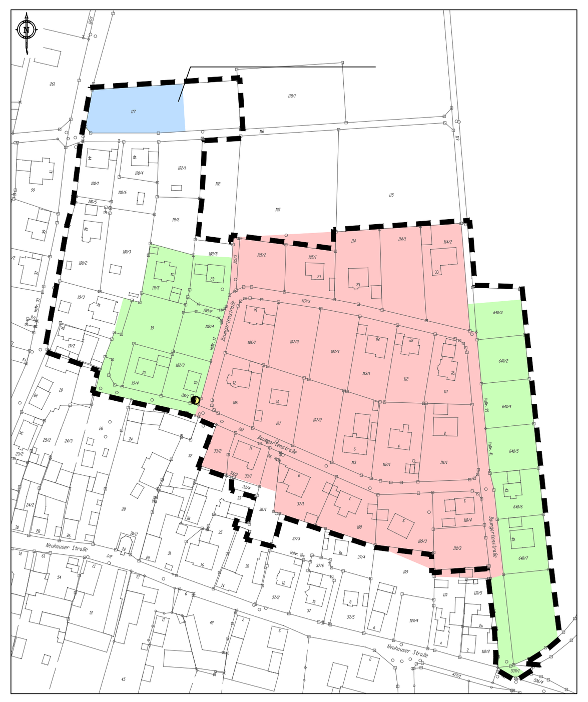
Rechtskräftiger BPL "Baumgartengebiet 2"



1. Änderung BPL "Baumgarten"



Übersichtsplan M 1:2000



Legende:

- Hesselberg Einbeziehungssatzung (ist entfallen)
- BPL "Baumgartengebiet"
- BPL "Hesselberg 2 Baumgartengebiet"

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 2016

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschoße
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Bauweise
- maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten
- Dachform und -neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
I+D/II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
(E)	Offene Bauweise, nur Einzelhaus
SD	Satteldach
z.B. 38° - 48°	Dachneigung
	Baugrenze
	Strassenverkehrsfläche, öffentlich
	Grünfläche, öffentlich
	Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen
	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Trafostation

II. Zeichnerische Hinweise

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
943	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bestehende Bebauung
	Geplante Gebäude
7.0	Bemassung in Meter
(M)	Müllsammelstelle
GeoCon ...	Texthinweis auf das Bodengutachten GeoCon

III. Städtebauliche Festsetzungen:

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze.
   II: Zwei Vollgeschosse, Dachraum ist kein Vollgeschoss /
   I + D: Zwei Vollgeschosse, der Dachraum wird zum anzurechnenden Vollgeschoss.
2. Ein Kniestock ist bei Hauptgebäuden mit Geschossigkeit I + D bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zulässig.
3. Glänzende Materialien (z.B. „edel-engobierte Ziegel“ sind bei Dächern unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
4. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig.
5. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen.
6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
7. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind nur innerhalb des Baugebietes zwischen Baugrundstücken und zur Straße hin bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig. Zur freien Landschaft hin sind Sockel unzulässig.
8. Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 1,0 m über dem angrenzenden, natürlich anstehenden Gelände nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen. Das zuerst genehmigte Bauvorhaben legt diese Höhe fest, wenn auf dem Nachbargrundstück noch keine Planung vorliegt.

IV. Städtebauliche Hinweise:

1. Auf mögliche frühgeschichtliche Funde wird hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler und sonstige Funde sind gemäß Art 8 DschG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
2. Sollte Grundwasser während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.
3. Durch das Baugebiet können Entwässerungsanlagen der oberhalb gelegenen Fläche verlaufen. Ggf. sind diese so umzubauen, dass keine Nachteile für die Anlieger entstehen. Hausöffnungen sollten immer etwas erhöht über Gelände- oder Straßenniveau ausgeführt werden.
4. Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sollen diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig ausgeführt werden. Das zuerst genehmigte oder freigestellte Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
5. Auf die von landwirtschaftlichen Hofstellen und bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen zu Tag- und Nachtzeiten wird hingewiesen. Sie sind zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß einschlägigen öffentlichen Regelungen zulässige Maß hinausgehen.

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. **Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke**

   Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke Es ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum je Wohneinheit zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
2. **Gestaltung der bebauten Grundstücke**

   Zuwege und Zufahrten sind soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

VI. Hinweise zur Grünordnung

1. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind standortgerechte und nach Möglichkeit heimische Gehölzarten zu verwenden.
2. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19371 auszuführen.
3. Grenzabstände: Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
4. Gehölzartenliste für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (siehe auch Anlage 3 der Begründung)
   Roter Boskoop
   Goldparmäne
   Rheinischer Bohnapfel
   Topaz

   Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14-16cm

V. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung nach S 9 Abs. (Ia) BauGB
Es ergibt sich eine Ausgleichserfordernis von 2705 qm. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf zwei Teilflächen.

<u>Ausgleichsmaßnahme AE 1</u>
Flurnummer 268, Gemarkung Hesselberg
Teilfläche – Flächenumfang 1535 qm
Ausgangszustand: Acker – Kategorie I oben
Zielzustand: Obstwiese – Kategorie II oben
Maßnahmen: Auf dieser Fläche sind 12 Obstbäume, STU 14-16 cm, gleichmäßig verteilt zu pflanzen (Arten siehe Gehölzartenliste im Anhang 3 der Begründung). Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Grünland zu nutzen und zweimal pro Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist in ihrer Größe und Beschaffenheit auf Dauer zu erhalten.

<u>Ausgleichsmaßnahme AE 2</u>
Flurnummer 289, Gemarkung Hesselberg
Teilfläche – Flächenumfang 1170 qm
Ausgangszustand: Intensivgrünland - Kategorie I oben
Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland - Kategorie II oben
Maßnahmen: Aushagerungsmahd - zweimal pro Jahr ab Ende Juni und ab Anfang Oktober. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche ist in ihrer Größe und Beschaffenheit auf Dauer zu erhalten.

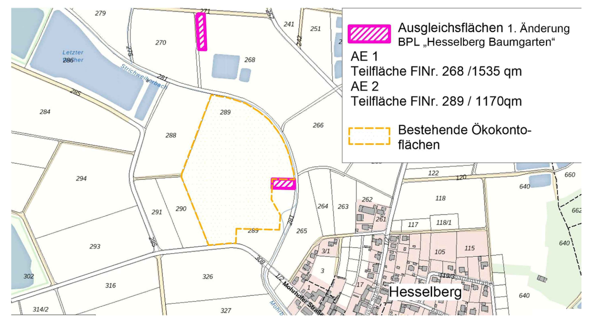


Abbildung: Lageplan Ausgleichsflächen, ohne Maßstab

<u>Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen</u>

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher ein Jahr nach Baubeginn des Bauvorhabens nachzuweisen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen findet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heßdorf statt. Die Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die weder im Besitz der Kommunen noch des Eingriffsverursachers sind, sind mit Grundbucheintrag für die Dauer des Eingriffs zu sichern. Die Grunddienstbarkeit hat die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu umfassen.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 15.09.2020 ....
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 09.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der VG Heßdorf Nr. 465 am 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben STADT & LAND vom 23.10.2020 in der Zeit vom 26.10.2020 bis 27.11.2020 statt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“ bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 27.04.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der VG Heßdorf Nr. 477 am 11.10.2021 bekannt gemacht. Eine erneute verkürzte Auslegung fand in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschl. 06.02.2023 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der VG Heßdorf Nr. 000 am 13.01.2023 bekannt gemacht.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben STADT & LAND vom 14.10.2021 sowie vom 20.01.2023 beteiligt.
5. Der Gemeinderat hat am 21.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hesselberg Baumgartengebiet“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Das Landratsamt Erlangen – Höchstadt hat mit Bescheid vom …………………… den Bebauungsplan genehmigt.

   Heßdorf, ………………………..

   Gemeinde Heßdorf

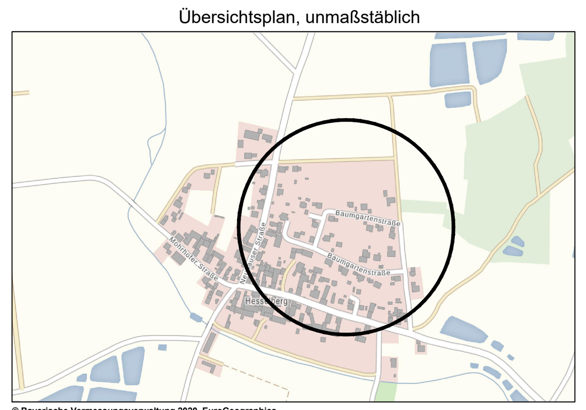
   Horst Rehder
   Erster Bürgermeister
6. Die Erteilung Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ….. der VG Heßdorf vom …………..2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“ ist damit in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem ……….2023 öffentlich aus und kann während der Dienststunden in den Räumen der VG Heßdorf eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben.

   Heßdorf, …………………………

   Gemeinde Heßdorf

   Horst Rehder
   Erster Bürgermeister

Übersichtsplan, unmaßstäblich



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

VII. Präambel:

Die Gemeinde Heßdorf erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022, folgende 1. Änderung des Bebauungsplans „Hesselberg Baumgartengebiet“ im Ortsteil Hesselberg.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“ umfaßt folgende Flurnummern: 640/10, 640/9, 640/7, 640/6, 640/5, 640/4, 640/3, 640/2, 110/3, 110/4, 109/3, 108, 37/1, 36/1, 33/4, 33/1, 33/2, 106/1, 107/3, 107/4, 113/1, 112, 111, 106, 107, 107/2, 113, 112/1, 111/1, 114/2, 114/1, 114, 105/1, 105/2, 102/5, 102/4, 102/3; 19/4, 19/7, 19, 19/2, 19/3, 19/5, 100/3, 100/2, 19/6, 100/6, 100/7, 100/1, 100/4, 117/1, 117, alle Gemarkung Hesselberg im Norden und Osten des Ortsteils Hesselberg. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen werden auf Teilflächen der Flurnummern 268 und 289 Gemarkung Hesselberg durchgeführt. Die Flurnummern sind auch in der Begründung aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 21.02.2023 beschlossene Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hesselberg Baumgartengebiet“ wird hiermit ausgefertigt.

Heßdorf, den ……………………

....
(Rehder, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Heßdorf
Landkreis Erlangen - Höchstadt

OT Hesselberg
1. Änderung Bebauungsplan
"Hesselberg Baumgartengebiet"

MAßSTAB 1:1000
Entwurf erneut 22.12.2022

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL
Herbert Studtrucker, Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt