

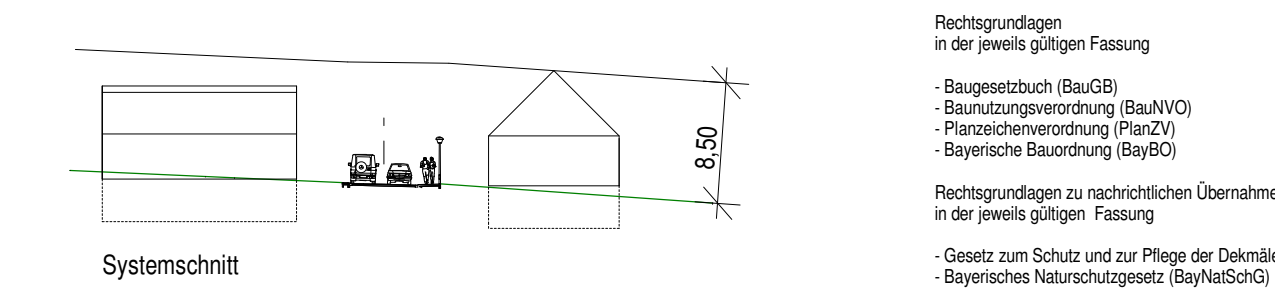
A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Grenze des Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Sattel-, Zelt-, Waln-, Flach- oder Puttdach bis zu einer maximalen Dachneigung (DN)
- Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform und Dachneigung	max. Firsthöhe über best. Gelände
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Naturnaher Bereich
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
 - Zu pflanzende Bäume
 - Vorgeschlagene Bepflanzung
- Sonstige Planzeichen**
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Höhenlinien
 - Flurnummern
 - Baulicher Bestand
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Garagen



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in Ziffern 1 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beterbergsgewerbes und Tankstellen - § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe über Bestandsgebäude.
 - Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.
 - Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Grundstück vom Straßenraum abgegrenzt errichtet werden und es sich um Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m handelt. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Zwischen Garagen bzw. Carports und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufluchtender Bereich von mindestens 5 m freizuhalten.

Auf jedem Grundstücksstück sind mindestens zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Dies gilt nicht für die Baufäche für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung; hier erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Darüber hinaus, für alle weiteren zulässigen Nutzungen, erfolgt die Stellplatzermittlung über die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

In einem zentralen Bereich des Baugebietes werden Flächen für Garagen und deren Zufahrten festgesetzt.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planzeiles Verkehrsflächen festgesetzt.
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.
 - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für das Plangebiet wurde von Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerkepark 4, 85250 Altmünster, Tel. 08254-99466-0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die erarbeitete schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5917.0/2017-SF, in der Fassung vom 30.03.2017, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Für die Vorhaben im Geltungsbereich ergeben sich keine Immissionschutzfachlichen Anforderungen.
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Naturnaher Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Planzeile des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Naturnaher Bereich“ festgesetzt.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Artenschutz**

In einem Bereich zwischen der Baufäche für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung und den Wohnbauparzellen wird zu erhaltende Bepflanzung festgesetzt; es gilt **Pflanzliste 1**.

In Bereichen entlang des Bieswanger Weges wird ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün festgesetzt; es gilt **Pflanzliste 2**.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist Verkehrsbegleitgrün zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 2**.

Im Bereich des Spielplatzes sind Bäume und Sträucher zum Zwecke der Freiraumgestaltung zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzungen und Gehölzen müssen Arten vermieden werden, die für Kinder gesundheitsschädlich sein können (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975).

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme des Stauraums vor Garagen bzw. Carports als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standorttypischer Haus- oder Obstbaum zu pflanzen; es gilt **Pflanzliste 3**.

Auf den Baugrundstücken entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten; es gilt **Pflanzliste 4**.

Pflanzlisten

- Für Ersatzpflanzungen im Bereich zwischen der Baufäche für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung und den Wohnbauparzellen gilt folgende **Pflanzliste 1**:
- Die **Pflanzliste 1** folgt dem derzeitigen Bestand und wird in der Vegetationsperiode 2019 ergänzt.
- Für Pflanzungen entlang des Bieswanger Weges und auf öffentlichen Parkplätzen gilt folgende **Pflanzliste 2**:
- Die Artenauswahl (Kronengröße, Pflanzgröße, etc.) muss auf die Standortkriterien und die Straßenplanung abgestimmt werden.
- Bäume
 - 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm und 16-18 cm
 - Sträucher
 - 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm
- | | |
|---------------------|---------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sobus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Lonicera xylosteum | Gelbblat |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken gilt folgende Pflanzliste 3:

- Hausbäume
 - 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm und 16-18 cm
 - Obstbäume
 - 3 x verschult, Stammumfang 10-12 cm und 12-14 cm
- | | |
|---------------------|-------------|
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Sobus aucuparia | Eberesche |

Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen, die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst und in der Regel wesentlich unempfindlicher sind und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Südkirsche

Apfel- und Birnbäume
Zwetschgen- und Pflaumenbäume

Nussbäume

Juglans regia Walnuss

Für die Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten gilt folgende Pflanzliste 4:

- Sträucher
 - 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Gelbblat
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn

Ergänzung durch:

Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose

Des weiteren kann die Hecke durch eine Reihe von Ziergehölzen belebt und zur Blütenhecke entwickelt werden, z.B.:

Syringa vulgaris	Flieder
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Forsythia intermedia	Goldfischchen
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Holunder
Spirea arguta	Brautspiere
Weigela spec.	Weigela

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung soll eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden, die Ergebnisse entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:**
 - Dachgestaltung**

Zulässig im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind Sattel-, Zelt-, Waln-, Flach- und Puttdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 52°.

Bei der Ausführung mit Sattel-, Zelt-, Waln- und Puttdach ist die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Ziegeln (z.B. Bibler oder Pfannen) in roten, rotbraunen, grauen sowie schwarzen Farbönen oder mit Kalkplatten (Legschieferdach) bzw. vergleichbarer Ersatzdeckung herzustellen.

Zulässig im Bereich der Baufäche für seniorengerechtes Wohnen oder eine Betreuungseinrichtung sind Flach- oder Puttdach mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

Dachaufbauten müssen sich dem Hauptdach in Form und Größe unterordnen.

Solaranlagen auf Dächern sollen sich in der Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren.
 - Außengestaltung**

Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.
 - Nebengebäude**

Nebengebäude sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.
 - Einfriedungen**

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 1,50 m festgesetzt.

Ausnahmsweise können im Bereich von privaten Terrassenflächen, die an öffentliche Straßenräume grenzen, geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

- Stromversorgung - 20 kV Kabeltrasse**

Der geplante Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Kabeltrasse der Main-Donau Netzgesellschaft gequert. Im Zuge der Erschließung kann die Kabeltrasse in die geplante Straße umgelegt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Netzmanager ist notwendig.

Zwischen einer Bebauung und der 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- Regenwasserrückhaltung**

Es wird empfohlen, die Niederschlagswasser der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels Regenauffangbehälter oder unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und ein Brauchwassersystem zu installieren. Insbesondere beim Bau von sog. Grauwasseranlagen wird auf die Trinkwasserverordnung verwiesen.
- Flächenbefestigung**

Es wird empfohlen, Zufahrten, Zugänge und Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeteilteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteinen, etc.). Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

3.4 Weitere nachrichtliche Übernahmen werden ggf. ergänzt

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

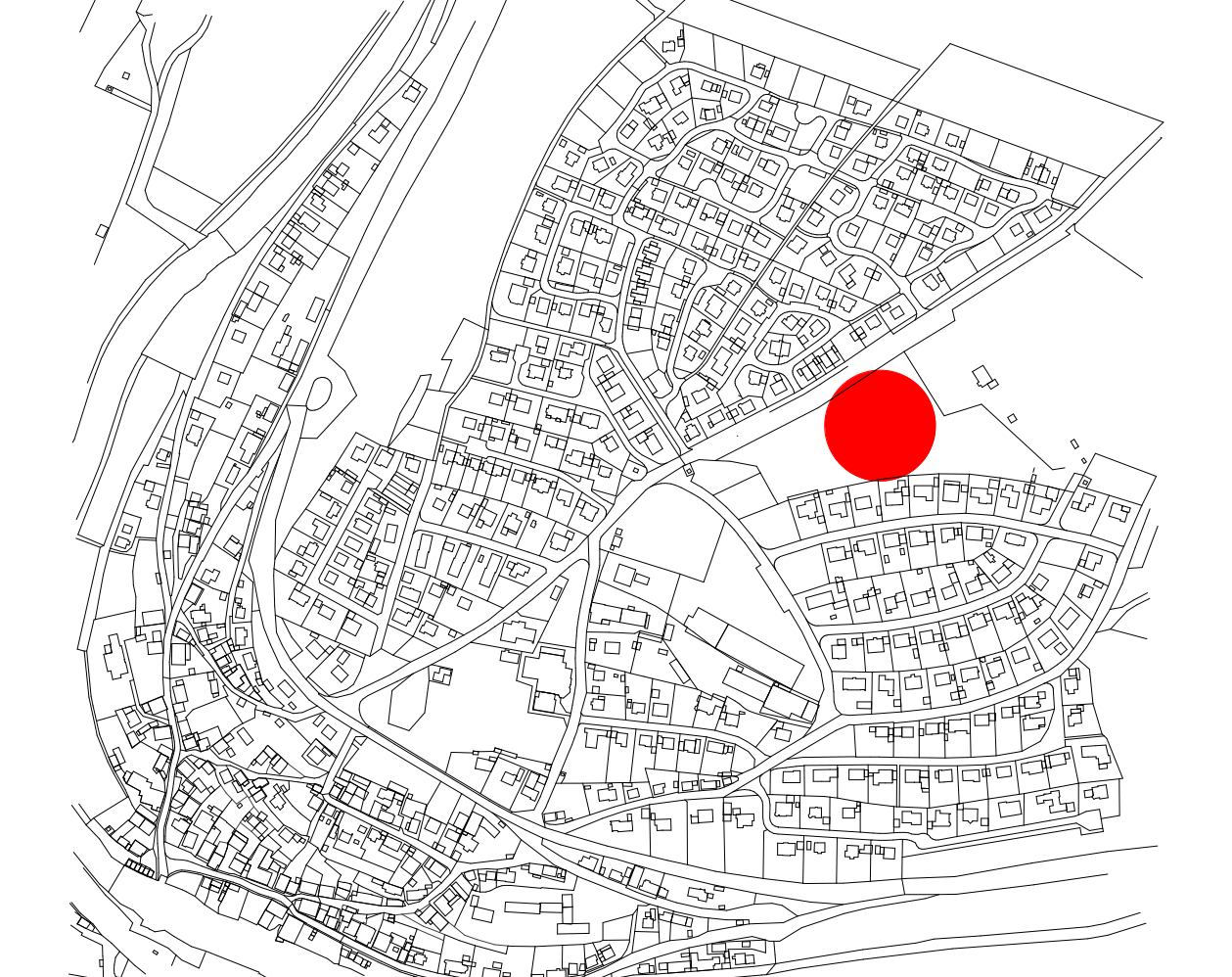
Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.


Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Der Entwurf des **Bebauungsplans Nr. 12** in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Die Gemeinde Solnhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den **Bebauungsplan Nr. 12** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplan Nr. 12** wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Solnhofen, den _____ (Siegel) _____ Manfred Schneider, Erster Bürgermeister



Nr.	Änderung	geänd. am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Solnhofen für das Gebiet "Am Bieswanger Weg"		Zeichnung:	A1	
Vorhabensträger:	Gemeinde Solnhofen		1. Beteiligung		
Landkreis:	Weißenburg - Gunzenhausen		Proj.-Nr.:	S0117	
Maßstab: 1 : 1000	Vorentwurf		Tag	Name	
	Fl.-Nr. 764 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 347/1, 348/1, 763 u. 764/1		entw.	15.11.2018	
			gez.	11.12.2018	
		gepr.			
Vorhabensträger: Gemeinde Solnhofen Bahnhofstr. 8 91807 Solnhofen		Entwurfsverfasser:  Ing.- Büro Kuhn Stadtbachweg 2, 91781 Weißenburg			
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)		