

Darstellung einer Erweiterung
nur zur Information



Anlass und Aufgabenstellung

Die damalige Gemeinde Rupprechtstegen hat Mitte der 70-er Jahre den Bebauungsplan „Scholleite“ als Wochenendhausgebiet aufgestellt. Im Lauf der Zeit wurden viele Wochenendhäuser in Einfamilienhäuser umgebaut. Der Bebauungsplan wurde daraufhin 1997 das erste Mal geändert, die Flächen sind seitdem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gleichzeitig wurde ein Grünordnungsplan in den geänderten Bebauungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hartenstein zeigt den Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet.

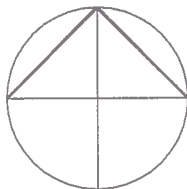
Aufgrund von geplanten Umbauten bisheriger Wochenendhäuser in Einfamilienhäuser, hält die Gemeinde Hartenstein es für erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2005 gefasst.

Erläuterung der Änderung

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Zukünftig sollen statt einem zwei Vollgeschosse möglich sein, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss sein darf. Bei extremer Hanglage sind in Ausnahmefällen talseitig statt zwei demzufolge drei Geschosse möglich. Diese Grundstücke sind im Plan durch die Ziffern 1-10 gekennzeichnet.
- Der Kniestock kann statt 50 cm nunmehr 62,5 cm betragen.
- Die Dachneigung wurde auf Winkel zwischen 35 und 45° festgelegt.
- Die Mehrzahl der bisherigen Stellplätze wurde in Garagen umgewandelt.
- Die Baugrenzen wurden teilweise an die vorhandene Bebauung angepasst und optimiert. Die gilt ebenso für die Garagenflächen.
- Die Optimierung der Baugrenze auf dem Flurstück 744/3 hat einen Teilverlust der westlich gelegenen Hecke in einem Umfang von ca. 50 m² zur Folge. Dieser wird durch eine Heckenneupflanzung in einer Größe von mindestens 50 m² an der Nordgrenze des Flurstückes ausgeglichen.
- Auf dem Flurstück 748/4 wurde der Waldbiotop (Biotop Nr. 56.34) entfernt, der im bislang gültigen Bebauungsplan mit der Bindung zur Erhaltung belegt war. In der 2. Änderung wird diese Darstellung übernommen, mit dem Ziel, diesen Lebensraum wiederherzustellen.

Die **Plandarstellung** basiert auf der Digitalen Flurkarte sowie einer örtlichen Bestandsaufnahme.



Rupprechtstegen-Scholleite
BEBAUUNGS- /GRÜNORDNUNGSPLAN Nr.1
2. Änderung in der Fassung vom 01.09.2005



Roland Raab

Diplomingenieur (FH)

Landschaftsarchitekt

Rosenastr. 5 90429 Nürnberg

Tel.: 0911/262077 Fax: 262145

Datum: 01. Sept. 2005

Bearbeiter: G. Kokott

Unterschrift

Auftraggeber:

Gemeinde Hartenstein

M 1 : 1000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEMEINDE HARTENSTEIN NR. 1

2. Änderung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG



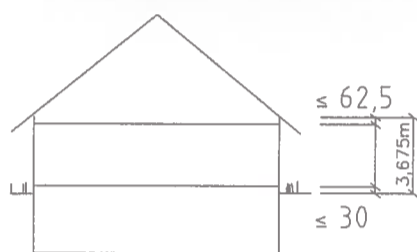
Allgemeines Wohngebiet

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I+D

II Vollgeschosse als Höchstgrenze,
das zweite Vollgeschoss darf nur im Dachgeschoss sein

GEBÄUDEQUERSCHNITT



Satteldach 35-45°
Kniestock <62,5 cm
Schnittpunkt Außenwand mit
OK Kniestockmauerwerk 3,675 m

3) BAUWEISE, -LINIE, - GRENZEN



Baugrenze
Satteldach
Nur Einzelhäuser mit max. zwei WOE zulässig
Hauptfirstrichtung zwingend

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

7) FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

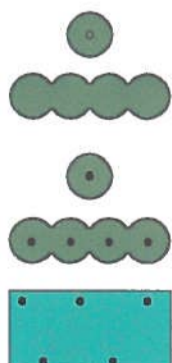


Wasser

8) HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERABLEITUNGEN

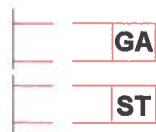
—◇—◇—◇—◇— Kanal

13) PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Anpflanzen von Bäumen (siehe auch unter 11.2)
Anpflanzen von Sträuchern (siehe auch unter 11.2)
Erhalt von Bäumen
Erhalt von Sträuchern, Hecken
Erhalt von Laubwäldern

15) SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Garagen
Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE

○—○—○—○ Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude

744

Flurstücksnummer



Schutzwürdiger Biotop

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.

2) MASS DER NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die angegebenen Werte der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben. Bei einem Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

3) BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO, mit Einzel festgesetzten Flächen.

4) NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- 4.1) dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht
- 4.2) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie untergeordnet sind. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. Wandscheiben

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen im Rahmen der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vorgeschrieben ist eine 45° Dachneigung. Kniestöcke sind ausgeschlossen. Flachdächer sind bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze anzubringen und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen.

6) BAUGESTALTUNG

6.1) Einzelhäuser

Zwei Vollgeschosse I+D, Dachneigung 35°-45°, Satteldach, Traufhöhe am Eingang oder hanggelegenen Seite. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,30m über OK Straße bei Bebauung darf die OK Kellerfußboden nicht über der OK Straße sein. In Ausnahmefällen ist einseitig drei Geschosse möglich. Diese Grundstücke sind im Plan durch die Ziffern 1 - 10

6.2) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,625m, gemauert, zulässig.

GS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN - "RUPPR HARTENSTEIN NR. 1

FESTSETZUNGEN

gemeines Wohngebiet

Vollgeschoss als Höchstgrenze,
zweite Vollgeschosse darf nur im Dachgeschoss sein

Satteldach 35-45°

Kniestock <62,5 cm

Anschnittpunkt Außenwand mit

Kniestockmauerwerk 3,675 m

Grenze

Satteldach

für Einzelhäuser mit max. zwei WOE zulässig

Auflagestrichtung zwingend

Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Dachform

ANLAGEN

Grünflächen

WASSERABLEITUNGEN

Abfluss

GRÜNANLAGE, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN FÜR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umpflanzen von Bäumen (siehe auch unter 11.2)

Umpflanzen von Sträuchern (siehe auch unter 11.2)

Umpflanzen von Bäumen

Umpflanzen von Sträuchern, Hecken

Umpflanzen von Laubwäldern

Maßnahmen für Garagen

Maßnahmen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE



Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

744

Flurstücksnummer



Schutzwürdiger Biotop mit Nr. der Biotopkartierung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 1. 1990.

2) MASS DER NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Geschossflächenzahl GFZ = 0,4, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschosszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben. Bei einem Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

3) BAUWEISE

Es gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO, mit Einzelhäusern auf den jeweils festgesetzten Flächen.

4) NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- 4.1) dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- 4.2) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. Wandscheiben zu integrieren.

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vorgesehen sind Satteldächer mit max. 45° Dachneigung. Kniestöcke sind ausgeschlossen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen.

6) BAUGESTALTUNG

6.1) Einzelhäuser

Zwei Vollgeschosse I+D, Dachneigung 35°-45°, Satteldach ziegelfarben. Traufhöhe am Eingang oder hanggelegenen Seite. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,30m über OK Straße bei falseitiger Bebauung. Bei bergseitiger Bebauung darf die OK Kellerfußboden nicht über der OK Straße liegen. Bei extremer Hanglage sind in Ausnahmefällen falseitig drei Geschosse möglich. Diese Grundstücke sind im Plan durch die Ziffern 1 - 10 gekennzeichnet.

6.2) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,625m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockmauerwerk, zulässig.

ECHTSTEGEN SCHOLLEITE

6.3) Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Gegengiebel sind ebenfalls zugelassen. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

6.4) Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Werden Flachdachgaragen ausnahmsweise zugelassen, sind diese extensiv zu begrünen.

7) WANDFLÄCHEN

Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen.

Grelle Farbanstriche sind unzulässig, es sind mineralische Farbanstriche zu verwenden.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sind zulässig.

8) EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der Straße sind als höchstens 1,0m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

9) BAUMATERIALIEN IM FREIBEREICH

Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sollen nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe materialgerecht verwendet werden.

10) BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen oder in geeigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden. Die Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

11) GRÜNORDNUNG - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Es ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §1 BNatSchG Rechnung zu tragen (im einzelnen festgelegt durch 11.1.-11.3.)

11.1) Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.
Im einzelnen handelt es sich um 2 Großbäume (Qu=Quercus robur, Ac=Acer campestre) sowie um Hecken, Feldgehölze und Laubwälder.

11.2) Die im Plan gekennzeichneten, derzeit unbebauten, bzw. in Bebauung befindlichen Grundstück mit einem Einzelbaum II. Ordnung zu überstellen, z.B.

Acer campestre, Feldahorn, Hochstamm STU 12/14
Sorbus aucuparia, Eberesche, Hochstamm, STU 12/14
oder heimische Obstbaumhochstämme, STU 8/10

bzw. mit einer 2-reihigen Hecke zur offenen Landschaft abzugrenzen. (Pflanzgröße mind. 2xv.)

Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rubus spec., Himbeere, Brombeere
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

11.3) Der Heckenverlust auf dem Flurstück 744/3 (ca. 50 m²) ist durch eine Heckenneupflanzung im selben Umfang auf dem Flurstück auszugleichen (Arten siehe 11.2)

V E R F A H R E N S H I N W E

1. Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Be- gemäß § 2 (1) BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vor Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 14.06.200

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 31.07.2005 mit einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs durchgeführt.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (5) Ba aufgefördert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan in d

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Begründung wurden vom Gemeinderat am 01.09.2005 besch

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom (gem. § 3 (2) BauGB vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx öffentlich an Auslegung wurden ortsüblich am xx.xx.xx bekanntgemacht jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen e und Anregungen vorbringen kann.

6. Die Gemeinde Hartenstein hat mit Beschluss vom xx.xx.> des Bebauungsplans Nr.1 als Satzung beschlossen. Dieser am xx.xx.xx gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gem. Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplan Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligu 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden l Hartenstein einsehen und über deren Inhalt Auskunft verl Hartenstein,.....

EN SCHOLLEITE "

h Dachgauben zulässig. Gegengiebel sind ebenfalls
d nicht zugelassen.

mit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit
achdachgaragen ausnahmsweise zugelassen, sind diese

en Putzarten auszuführen.

s sind mineralische Farbanstriche zu verwenden.

, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien

n sind zulässig.

als höchstens 1,0m hohe Holzlattenzäune auszuführen,

, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder

sollen nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe

WASSER

und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetations-
eigneten Auffangbehältern (Zisternen) zu sammeln. Ober-
lauf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden. Die
gsfähigen Material zu befestigen.

CHEN

rd Landschaftspflege gemäß §1 BNatSchG
gelegt durch 11.1.-11.3.)

ächen sind zu erhalten und zu pflegen.

roßbäume (Qu=Quercus robur, Ac=Acer campestre)

aubwälder.

lzeit unbebauten, bzw. in Bebauung befindlichen Grund-
ng zu überstellen, z.B.

ahorn, Hochstamm STU 12/14

eresche, Hochstamm, STU 12/14

aumhochstämme, STU 8/10

offenen Landschaft abzugrenzen. (Pflanzgröße mind. 2xv.)

rsche

elnuss

Weißdorn

Pfaffenhütchen

leckenkirsche

he

e, Brombeere

se

lliger Schneeball

-stück 744/3 (ca. 50 m²) ist durch eine Heckenneupflanzung
auszugleichen (Arten siehe 11.2)

V E R F A H R E N S H I N W E I S E

1. Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wurde gemäß § 2 (1) BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.2005 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 14.06.2005 bekanntgemacht.

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 14.06.2005 bis einschl. 31.07.2005 mit einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 10.05.2005 durchgeführt.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (5) BauGB mit Schreiben vom 14.06.2005 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2005 abzugeben.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2005 und die dazugehörige Begründung wurden vom Gemeinderat am 01.09.2005 beschlussmäßig gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.2005 wurde mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am xx.xx.xx bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen sowie Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

6. Die Gemeinde Hartenstein hat mit Beschluss vom xx.xx.xx die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am xx.xx.xx gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 in Kraft. Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden bei der Gemeinde Hartenstein einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Hartenstein,.....

.....
1. Bürgermeister

