

LEGENDE

als Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

A	Art der baulichen Nutzung	A
B	Grundflächenzahl GRZ	B C
C	Geschossflächenzahl GFZ	D E
D	Wandhöhe WH	
E	Zahl d. Vollgeschosse	

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - (MD) Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO
 - WH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß nach § 18 BauNVO max. zulässige Wandhöhe
 - II Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO Die nach Art. 6 (4) und (5) BayBO geltenden Abstandsregelungen sind einzuhalten.
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr, Bestand
 - Erschließungsstraße, Planung
 - Freihaltezone
- Hauptversorgungsleitungen**
 - Leitungen der Kanalisation
 - Leitungen der Wasserversorgung
 - Leitungen der Telekom
- Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Randpflanzung: Geschlossene Pflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der privaten Grundstücke, dreireihig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Ausgleichs- und Ersatzfläche mit Nummerierung
Ausgleichsfläche A1 siehe Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- Sonstige Planzeichen**
 - Grundstücksgrenze
 - Grundstücksnummer
 - Masszahl in Meter
 - Zufahrten und Zugänge zum Baugebiet Sonnenhügel, Lage variabel

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Dorfgebiet MD wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II
Maximal zulässige Wandhöhe (ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)	6,0 m

1.3 Bauweise

Für das Dorfgebiet MD wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachform, Dachneigung

Im Dorfgebiet MD sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der beim Ausbau der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist nach Möglichkeit wieder zu verwerten.

3.1.2 Abfall / Altlasten

Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

3.1.3 Gehölzgürtel, Pflanzgebot - A1 -

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der Grundstücksgrenzen, innerhalb des Geltungsbereiches, ein 6 m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumentel (im Abstand von ca. 15 m) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen.

3.2 Oberflächenentwässerung

3.2.1 Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

3.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbau / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

Anhang I : Pflanzenliste

Die folgenden Pflanzenlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100

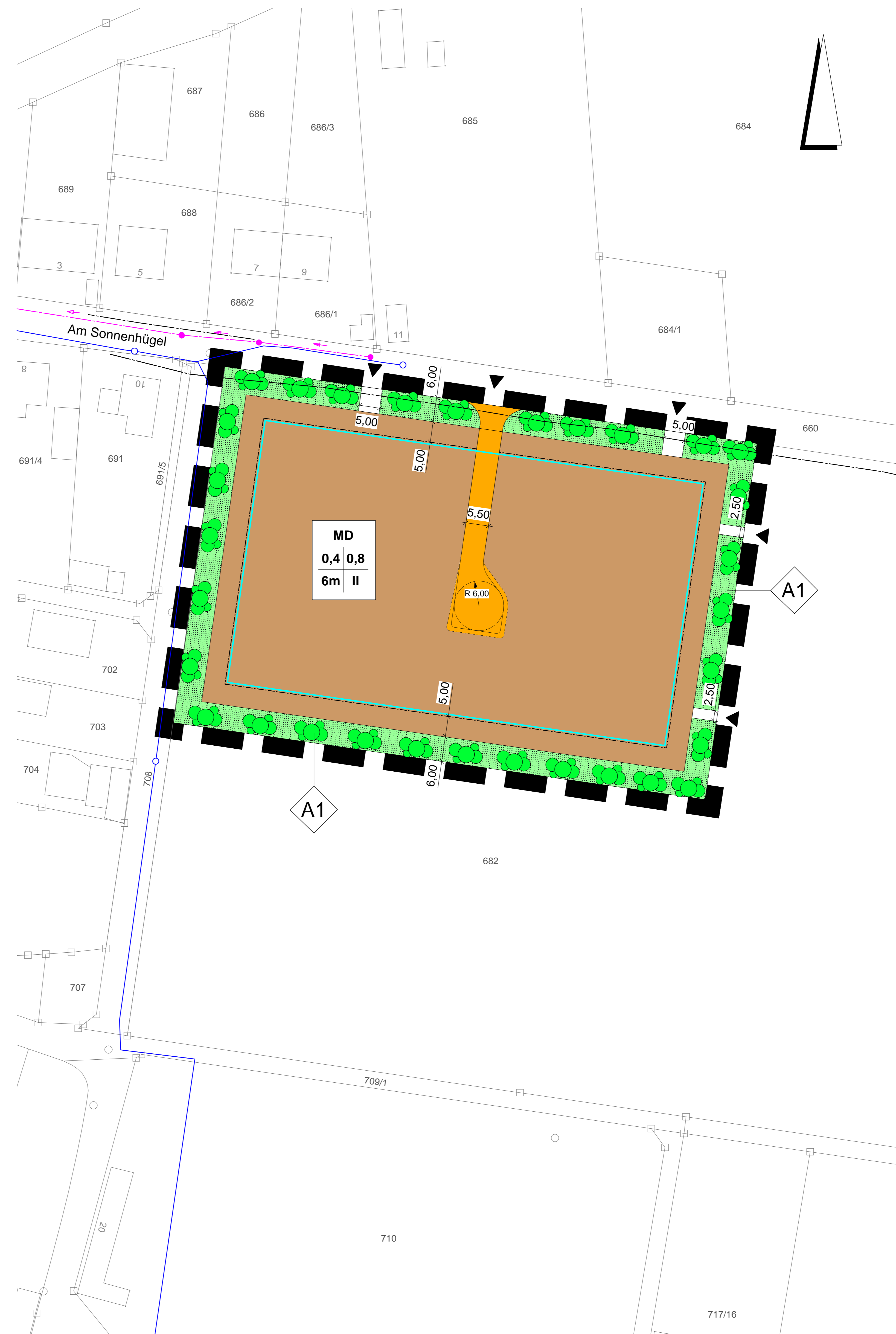
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

I. Immissionsschutzrechtlicher Hinweis:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen und im unmittelbaren Umfeld landbaulich bewirtschaftete Grundstücke befinden, durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auf das geplante Baugebiet einwirken können. Die landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und mögliche Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind deswegen hinzunehmen.

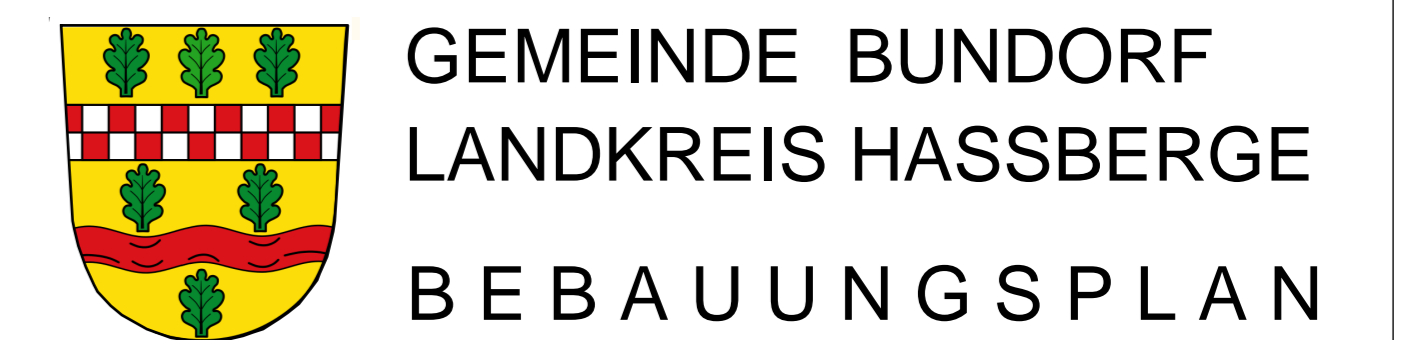
II. Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:

Auf die Bestimmung des Artikel 8 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.



D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnenhügel, Fl.Nr. 682 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. Mai 2019 bekannt gemacht - § 2 (1) BauGB.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit ("Bürgerbeteiligung") wurde am 14. Mai 2019 und am 16. Mai 2019 mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele durchgeführt - § 3 (1) BauGB. Auf die Bürgerbeteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 7. Mai 2019 hingewiesen.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2019 beteiligt und die Möglichkeit zur Stellungnahme 07.06.2019 eingeräumt - § 4 (1) BauGB.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Der Planentwurf vom 24.04.2019 i.d.F. vom 16.08.2019 hat einschließlich der Begründung mit Umweltbericht vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegen - § 3 (2) BauGB. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 22.08.2019 hingewiesen.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 statt - § 4 (2) BauGB.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 29.10.2019 den Bebauungsplan Sonnenhügel, Fl.Nr. 682 vom 16.08.2019 i.d.F. vom 29.10.2019 als Satzung beschlossen.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 29.10.2019 ist am ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Bundorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
BUNDORF, den 2019 Endres, Erster Bürgermeister



BAUGEBIET SONNENHÜGEL
 AM ÖSTLICHEN ORTSRAND DES GEMEINDETEILES BUNDORF
 (FL.NR. 682, GEMARKUNG BUNDORF)

ENDGÜLTIGER ENTWURF M 1:500

B R A U N LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 SENDELBACHSTRASSE 63
 97209 VEITSHÖCHHEIM
 TELEFON: 0931 / 99 13 69 50
 EMAIL: braun.landarc@t-online.de
 DATUM: 29. OKTOBER 2019

DIPL.- ING. (FH) JÜRGEN BRAUN, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA