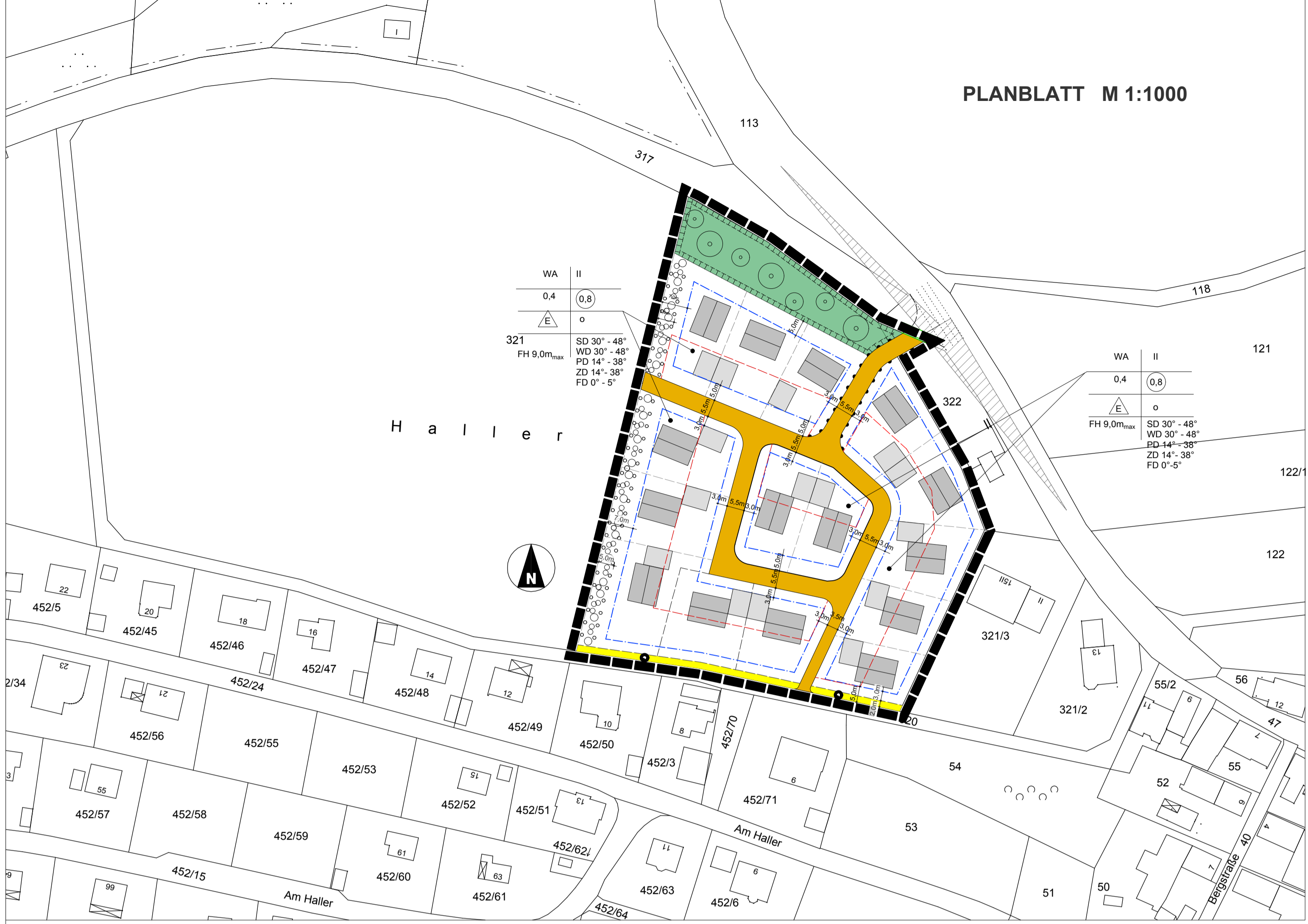


# PLANBLATT M 1:1000



### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Nebenanlagen

3.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

3.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.1.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist im WA ein Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

#### 3.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

#### 3.3 Örtliche Bauvorschriften

##### 3.3.1 Dachform, Dachneigung

Siehe Eintragung im Planblatt.

##### 3.3.2 Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen

Die Anordnung von Einzelmodulen für Photovoltaikanlagen und von Kollektoren für solarthermische Anlagen muss in einer rechteckigen und zusammenhängenden Fläche erfolgen.

3.3.3 Einfriedungen sind mit Sockel zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 15 cm. Die Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 8 cm zur Sockeloberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten darf nicht mit Netzen, Maschen usw. verschlossen werden.

3.3.4 Für jede Wohneinheit bis 75 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Für jede Wohneinheit über 75 m<sup>2</sup> sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.

3.3.5 Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen/ Carports und die Zuwegungen zu den Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen herzustellen.

##### 3.5 Grünordnung

3.5.1 Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die gärtnerischen Maßnahmen sind innerhalb von 12 Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit herzustellen.

3.5.2 Auf privaten Grundstücken ist pro Wohneinheit 1 heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum im Zeitraum von 12 Monaten nach Bezug der ersten Wohneinheit zu pflanzen und zu unterhalten. Stammumfang mindestens 14-16 cm.

**Pflanzen-Artenliste**  
Pflanzen-Artenliste zu verwendender Baum- und Gehölzarten für Pflanzungen in privaten und öffentlichen Grünflächen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen (vorwiegend heimische, bodenständige Baum- und Gehölzarten sowie geeignete Biengenhölze und beertragende Gehölze für den Vogelschutz.

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundrose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Sorbus torminalis	Eisbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Obstbaum	z.B. Apfel, Birne, Kirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

### 4. Textliche Hinweise

#### 4.1 Grundwasser

Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtenwasser, sowie gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete Maßnahmen zu veranlassen und zu verwirklichen.

#### 4.2 Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Neustadt/Aisch - Bad Windsheim) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 4.3 Baumstandorte

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

#### 4.4 Geruchsmissionen

Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern bzw. Bauwilligen als Bestand zu dulden.

#### 4.5 Betrieb von haustechnischen Anlagen

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) darf bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

Im WA : tags (6.00-22.00 Uhr): 55dB(A)  
nachts (22.00-6.00 Uhr): 40dB(A)

Im MI : tags (6.00-22.00 Uhr): 60dB(A)  
nachts (22.00-6.00 Uhr): 45dB(A)

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regeln der TA Lärm.

#### 4.6 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gem. Plananlagenverordnung beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, zur Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen. Zu Arten und Pflanzengröße der vorgesehene Gehölze sowie Maß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Markt Dachsbad den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 14

(Haller Nord)  
als  
SATZUNG

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht mit dem gleichzeitigen Hinweis auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2014 wurde in der Zeit vom 06.02.2014 bis einschließlich 07.03.2014 durchgeführt. Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig in der Zeit vom 06.02.2014 bis einschließlich 07.03.2014 beteiligt.

### 3. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.08.2014 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.08.2014 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 beschlossen.

### 4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen berührten Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2014 bis einschließlich 14.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls in der Zeit vom 12.06.2014 bis einschließlich 14.07.2014 beteiligt.

### 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und erneute Billigung eines überarbeiteten Entwurfs

Der Marktgemeinderat hat nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 17.09.2014 die Änderungen und Ergänzungen gemäß der Abwägungsbeschlüsse gebilligt und die erneute Auslegung und Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung wurde am 01.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

### 6. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der berührten Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.09.2014 erfolgte in der Zeit vom 09.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014. Die berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in der Zeit vom 09.10.2014 bis einschließlich 10.11.2014 beteiligt.

### 7. Satzungsbeschluss

Der Markt Dachsbad hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.01.2015 den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.01.2015 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt: Markt Dachsbad, den \_\_\_\_ 2014

Hans-Jürgen Regus, 1. Bürgermeister

### 1. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudetypus	Bauweise
Maximal zulässige Firsthöhe	Zulässige Dachform und -neigung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl

0,8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

FH 9,0<sub>max</sub> Zulässige Firsthöhe, hier 9,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche. Maßbezug ist die mittlere Höhe aller angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Firsthöhe.

#### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche

Nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

#### 1.4 Dachform und -neigung

SD 30° - 48° Satteldach mit 30° - 48° Dachneigung  
WD 30° - 48° Walmdach mit 30° - 48° Dachneigung  
PD 14° - 38° Pultdach mit 14° - 38° Dachneigung  
ZD 14° - 38° Zeltdach mit 14° - 38° Dachneigung  
FD 0° - 5° Flachdach mit 0° - 5° Dachneigung

#### 1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

#### 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von heimischen Laubbäumen ohne Standortbindung

Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern ohne Standortbindung auf privaten Grundstücken gemäß der Pflanzenartenliste

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 1.7 Flächen für Abwasserbeseitigung

Fläche mit Zweckbestimmung für offene Gräben zur Beseitigung von Oberflächenwasser

#### 1.8 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### 2. Hinweise durch Planzeichen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

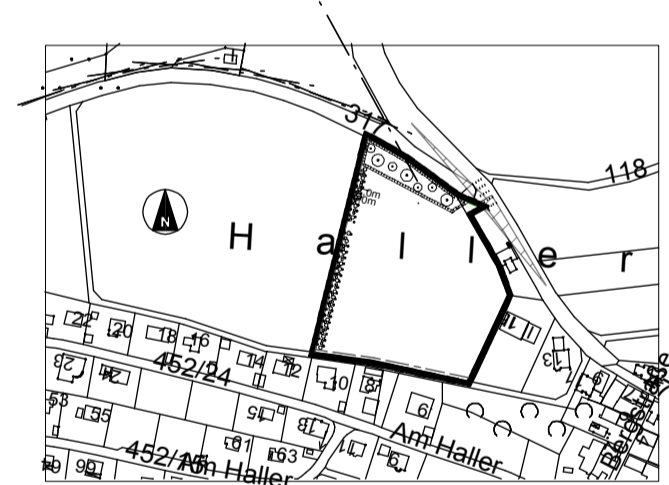
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Gebäudestellung mit Firstrichtung

Vorgeschlagene Garagenstellung

Sichtdreieck für Sichtfelder gem. EAE

### Übersicht M 1:5000



Markt Dachsbad  
Landkreis Neustadt Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 14  
"Haller - Nord"  
Stand 21.01.2015

Architekturbüro Kühnl  
Weingasse 16, 91462 Dachsbad

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE + PLANUNG  
Bruns, Stotz und Gräble  
Nürnberg Straße 61, 90762 Fürth

ÖFA  
ökologisch-faunistische Arbeitsgemeinschaft  
Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach