

# 1. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Althegnenberg „Dornet“ Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentum Coburg

## Bebauungsplan für folgenden Bereich

Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 687/17, /18, /19 und /20 (Teilbereich A) sowie Fl.-Nrn. 687/15, /16, /43, /44, /45 und /46 (Teilbereich B) Gemarkung Althegnenberg.

## Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und  
Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593)  
diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),  
als Satzung.

## Inhalt

- A Planzeichnungen Teilbereich A und B
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- F Verfahrenshinweise

Althegnenberg, den 18. Juni 2009 Althegnenberg, den 18/06/09  
    
1. Bürgermeister Reiner Dunkel Architekten Bauer und Rieder-Bauer

## Planfertiger

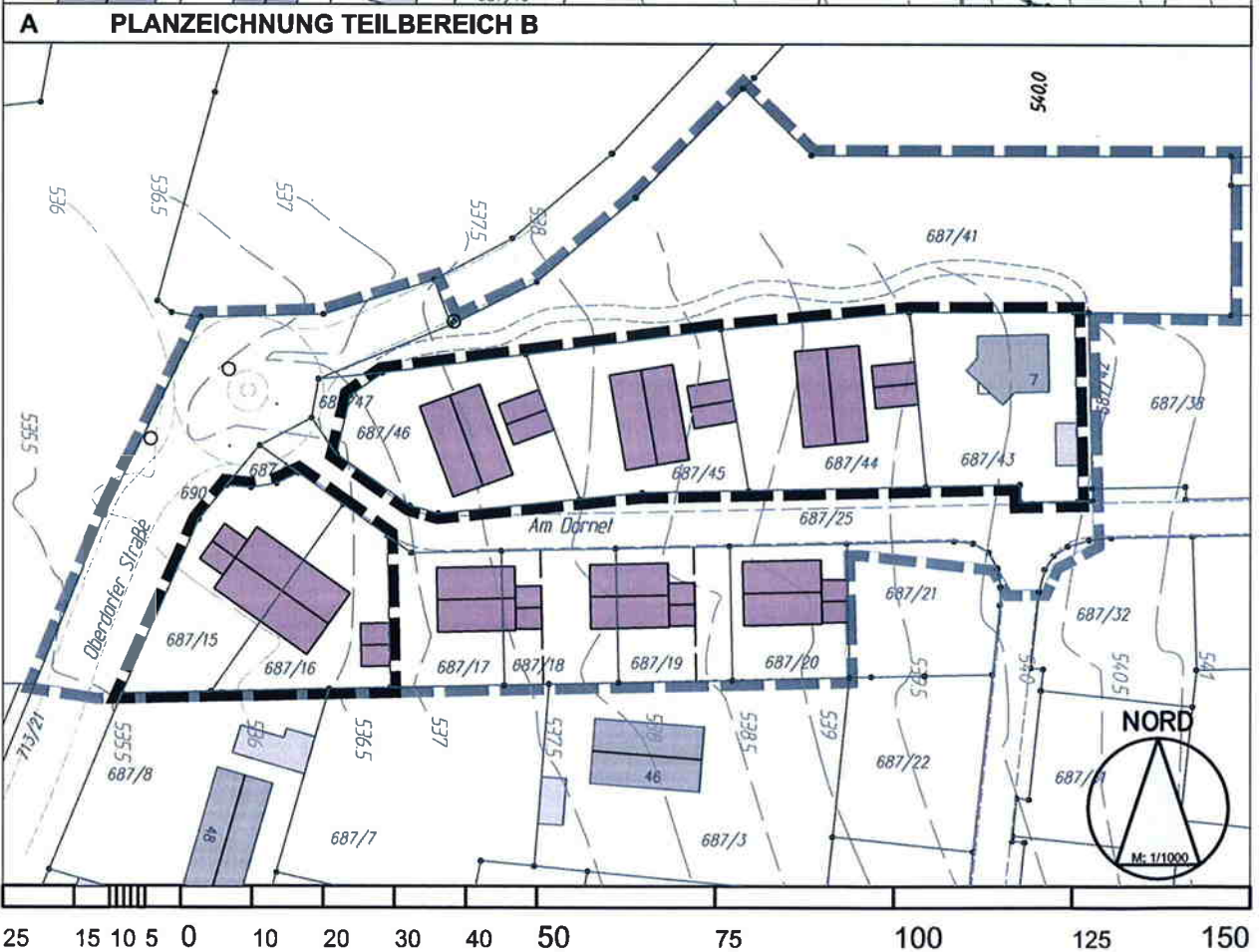
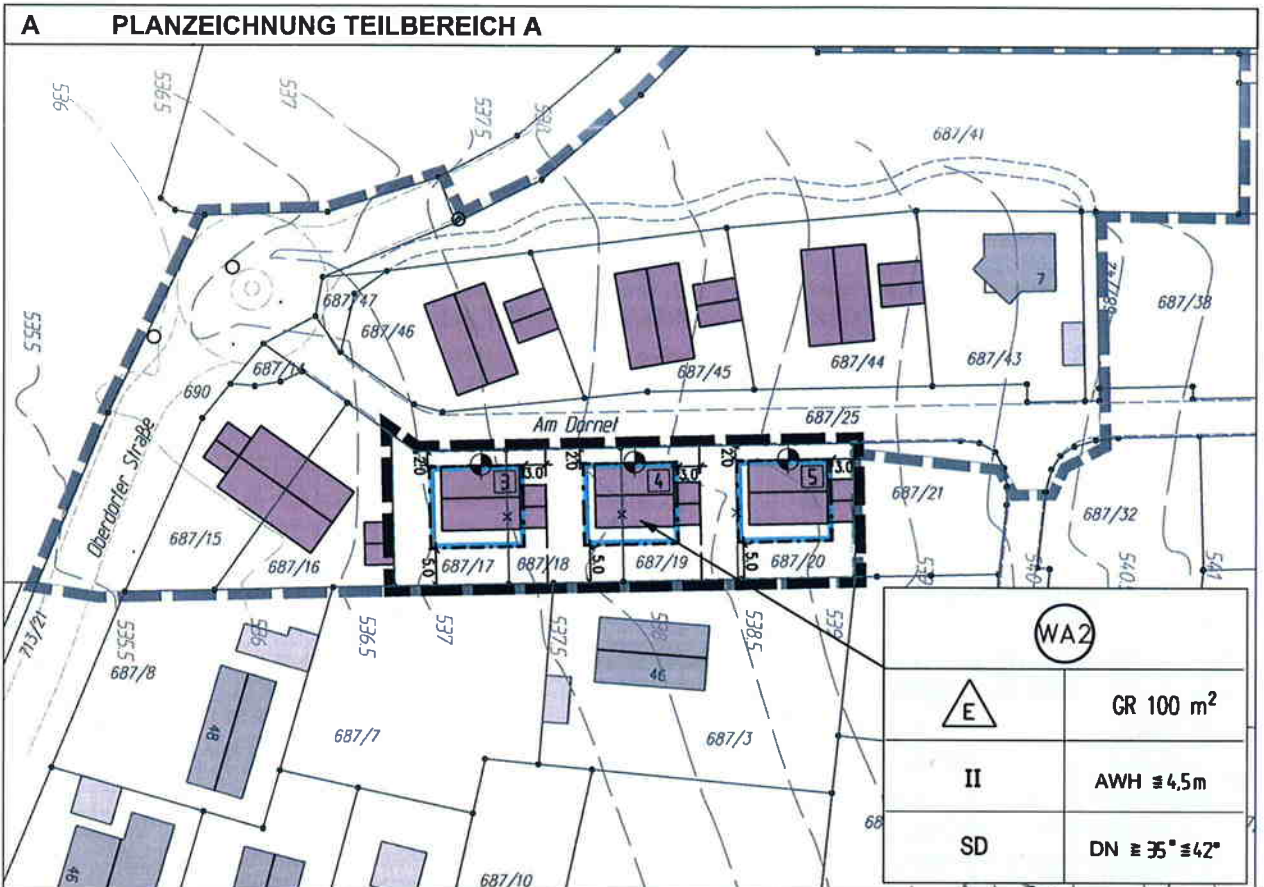
Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg  
Tel 08202/903550  
Fax 08202/903540

Plandatum  
1. Ergänzung

12/03/2009  
28/05/2009



**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen Im Teilbereich A**

Allgemeines Wohngebiet, hier Teilbereich 2, siehe Festsetzungen durch Text



Grundfläche als Höchstmaß, hier 100 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.



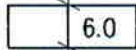
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse



nur Einzelhäuser zulässig



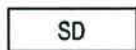
Baugrenzen, diese dürfen mit Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden



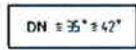
Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m



Geländepunkt gemessen vom natürlichen Gelände am festgelegten Punkt des Baufensters



Nur Satteldach mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnet Gebäudeteile und versetzte Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind.



Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 35° bis 42°



traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Geländepunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine).

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Althegnenberg „Dornet“ i.d.F. vom 15.02.2006.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Althegnenberg „Dornet“.

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

**2. ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Geltung des Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**3. BAULICHE GESTALTUNG****3.1 Baukörper**

Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig.

Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses anzuordnen.

#### 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

##### 4.1 Lage

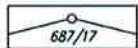
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die BayBO und die „Satzung der Gemeinde Althegegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ einzuhalten sind.

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze) bis zur straßenseitigen Gebäudekante, ist von Nebengebäuden freizuhalten.

### D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bereich 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes



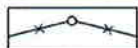
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 687



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 7



bestehende Höhenlinie, z.B. 537,5 ü.NN.



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Parzellennummer, hier z.B. Parzelle 3



vorgeschlagene Gebäude



vorgeschlagener Fahrbahn- und Wegeverlauf

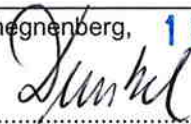
### E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

#### 1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im **Februar 2009 zur Verfügung gestellt. Ein topographisches Aufmass** wurde durch die Fa. Dippold und Gerold erstellt; eine Baumkartierung liegen nicht vor.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Althegegnenberg, 18. Juni 2009

  
Reiner Dunkel  
1. Bürgermeister



  
Bauer + Rieder-Bauer  
Architekten

**F VERFAHRENSHINWEISE**

Der Gemeinderat Althehnenberg hat in den Sitzungen vom 29.01.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Althehnenberg „Dornet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Althehnenberg „Dornet“ in der Fassung vom 12.03.2009 hat in der Zeit vom 06.04.2009 bis 07.05.2009 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althehnenberg stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Althehnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Siegel

Althehnenberg, den 19. Juni 2009

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althehnenberg über den Bebauungsplan ist am 19. Juni 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Althehnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Siegel

Althehnenberg, den 19. Juni 2009

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)