



Gemeinde Obermichelbach

Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 6 – Pfefferloh Teil I

M 1 : 1000 mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Obermichelbach erlässt als Satzung aufgrund der § 1 Abs. 1, Satz 1, Abs. 2 Satz 1, § 2 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), sowie § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 6 in der Fassung vom 29.03.1999.

Satzung

mit folgenden textlichen Festsetzungen:

§ 1

Für das Gebiet Obermichelbach Nr. 6 gilt der vom Ingenieurbüro Norbert Portzky am 25.07.1995 ausgearbeitete Plan, in der Fassung vom 29.03.1999, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und Festlegungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Außerdem sind Grünflächen und Flächen für Kindergarten und Spielplatz enthalten.

§ 3

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind auch an der Grenze zulässig, soweit dies Art. 7 Abs. 4 BayBO entspricht.

Es sind zulässig Einzelhäuser oder Doppelhäuser, jedoch keine Hausgruppen, dies gilt nicht für das Mischgebiet.

1. Werden Garagen und Nebengebäude an Grenzen angeordnet, sind sie zusammenstimmen und mit gleichen Dachformen mit den sich am Nachbargrundstück anschließenden Gebäuden herzustellen. Die Garagen und Nebengebäude können hierbei ebene Dächer oder Dachformen wie das Hauptgebäude haben.
2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf die Oberkante der erstmals hergestellten Straße um nicht mehr als 60 cm überragen.

Bei den Grundstücken, deren natürliches Gelände tiefer liegt als die angrenzende Erschließungsstraße, wird die Oberkante des Geländes auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt. Bezugspunkt ist hierbei und auch bei Festlegung Fußbodenoberkante Erdgeschoss, der tiefstgelegene Punkt der Erschließungsstraße.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt werden:
 - a) Die Grundfläche darf max. 15 m² betragen, für die Ermittlung dieser Grundfläche ist § 20 BauNVO anzuwenden.

- b) Diese baulichen Anlagen sind in Holzausführung, als Mauerwerksbau mit Holzaufdoppelung oder in Glasbauweise bei Gewächshäusern zu errichten.
- c) Diese Anlagen dürfen nur erdgeschossig mit einer Firsthöhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.
- d) Diese Anlagen sind mit einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern einzugrünen.

§ 4

Bei den Wohngebäuden und bei den Gebäuden im Bereich des Mischgebietes werden folgende Planungsvorgaben getroffen:

- a) Dachneigungen:
Bei Festlegung I + D sind Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig, das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein. Bei der Festlegung II sind Dachneigungen zwischen 25° und 40° möglich.

Wird bei der Festlegung II (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) nur die Festlegung I + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss) ausgenutzt, so gelten die bei der Festlegung II und der Festlegung I + D festgesetzten Mindest- und Höchstdachneigungen sinngemäß, d. h., es sind dann Dachneigungen zwischen 25° und 50° zulässig.

- b) Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn sie sich in Art und Form dem Hauptdach anpassen. Sie dürfen sich in der Summe ihrer Länge auf max. 3/5 der Gebäudelänge erstrecken.
- c) Kniestöcke:
Bei den Wohngebäuden sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich höchstens 50 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von höchstens 16 cm hinzukommen, ist die Pfette aus konstruktiven Gründen höher, ist der gemauerte oder betonerte Teil entsprechend niedriger zu herzustellen. Die Pfette darf im äußersten Fall außen fluchtbündig mit der äußeren Mauerwerkskante sein. Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung des Gebäudes. Bei Rücksprüngen kann der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung sich erhöhen, bei untergeordneten Bauteilen, die aus der äußeren Gebäudeflucht hinausragen, muss sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung reduzieren.

Im Bereich von Zwerggiebeln o.ä. Vor- und Aufbauten sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich.

- d) Es sind Satteldächer zu errichten, in einzelnen Fällen können auch Walmdächer oder Dächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.
- e) Geneigte Dächer sind in roten oder rotbraunen Dachsteinen einzudecken.
- f) Grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.
- g) Bei zusammengebauten Häusern ist die Gestaltung, vor allem der Eingangssituation, der Fenster und des Daches, sowie der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

§ 5

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Werden jedoch Einfriedungen erstellt, so dürfen diese die fertige Gehsteigshinterkante um nicht mehr als 1,30 m überragen, hierin enthalten eine Sockelhöhe von höchstens 30 cm. Für die Ausführung der Einfriedung werden keine Festsetzungen getroffen, zusammenhängende Mauern, außer Mauerseiben im Bereich von Briefkastenanlagen oder Müllbehältern, sind nicht zulässig. Nicht zulässig ist auch die Ausführung der Pfeiler und Sockel in künstlichen Bossensteinen. Für die weitere Ausführung gelten die gemeindliche Satzung über Einfriedungen und der Beschluss des Gemeinderates vom 03.11.1975.

Werden Einfriedungen zur freien Landschaft hin erstellt, so sind diese als sockellose Maschengeflechtzäune zu errichten.

§ 6

Zum im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

1. Die privaten und die öffentlichen Freiflächen sind zu begrünen.
2. Auf den privaten Grundstücken sind je Grundstück drei einheimische Laubbäume, Mindestumfang 12 – 14 cm, bzw. drei Obstbaumhochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzung hat schnellst möglichst zu erfolgen.
3. Die Garagenzufahrten, bzw. die Autoabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.
4. Die privaten Grünflächen, die das Baugebiet begrenzen, sind ausschließlich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten.
5. In den öffentlichen Grünflächen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
6. Als Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind zu verwenden:
Eberesche, Pyramiden-Eberesche, Hainbuche-Carpinus betulus, Quercus robur, Stieleiche oder Tilia cordata-Winterlinde, Stadtlinde, Pyramidenlinde oder Acer platanoides, Spitzahorn, jeweils in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm. Die Pflanzfläche für jeden Hochstamm muss mindestens 9 m² betragen.
7. Es ist erwünscht, dass überschüssiges Aushubmaterial zur Bodenmodellierung verwendet wird.

§ 7

Zur dezentralen Regenrückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird folgendes festgelegt:

1. Auf jedem Einzelgrundstück ist eine Zisterne zu errichten.
2. Die Größe der Zisterne muss je 100 m² Dachfläche 1,50 m³ Rückhaltevolumen betragen, die Größe des Nutzinhaltendes bleibt freigestellt.
3. Die Zisterne muss folgende Ab-, bzw. Überläufe erhalten:
 - a) Ablauf über Rückhaltevolumen mit reduziertem Rohrquerschnitt,
 - b) Überlauf an die Regenwasserkanalisation
 - c) Anordnung gemäß nebenstehender Systemskizze

Zeichnung!!!

4. Die Zisterne muss bei Bezug des Bauvorhabens funktionsfähig sein.
5. Es ist erwünscht, überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser, soweit dies nicht bereits der Zisterne zugeführt wird, im Gartenraum zu versickern. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sich diese Versickerungen nicht nachteilig auf eigene Bauwerke oder auf Nachbarbauwerke auswirken.

§ 8

Entlang des Tuchenbacher Weges ist die Grünstreifen – Radweg – Gehweg – Erdaufschüttungsanordnung nach den Maßen nachstehender Systemskizze auszuführen.

Zeichnung !!!

§ 9

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Stützmauer und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden – die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

1. Für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenzen
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Öffentlicher Grünbereich
	Versorgungsflächen – Trafostation
	Reglerstation Gasversorgung
	Haltestelle für Bus
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Erdgeschoss + Dachgeschoss
	Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Offene Bauweise
	Kindergarten
	Spielplatz
	Regenrückhaltebecken
	Lärmschutzwall mit Eck- bzw. Anschlussausbildungen
	Laubbäume zu pflanzen
	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
	Vorhandene Gehölze

Vorhande Grünbereiche – Uferbewuchs

Sträucher vorhanden

Sträucher zu pflanzen

2. Für die Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

3. Sonstige Hinweise

- a) Der Geltungsbereich liegt in der 15 km – Einflugschneise des Flughafens Nürnberg
- b) Es werden Aufstellungsmöglichkeiten für Restmüllsäcke und Wertstoffbehälter geschaffen.
- c) Eine Fassadenbegrünung ist wünschenswert
- d) Teilbereiche der Straßen werden als Spielstraßen errichtet.

1. Der Gemeinderat Obermichelbach hat in seiner Sitzung vom 18. April 2005. die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 19. April 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. April 2005. wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. April 2005 bis 30. Mai 2005 öffentlich ausgelegt und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt..

3. Nochmalig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. April 2005. mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Februar 2006 bis 17. Februar 2006 öffentlich ausgelegt und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt..

4. Die Gemeindet hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Februar 2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20. Februar 2006. als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 16. März 2006 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Obermichelbach, den 16. März 2006.

I.V.


Zimmermann
2. Bürgermeister

