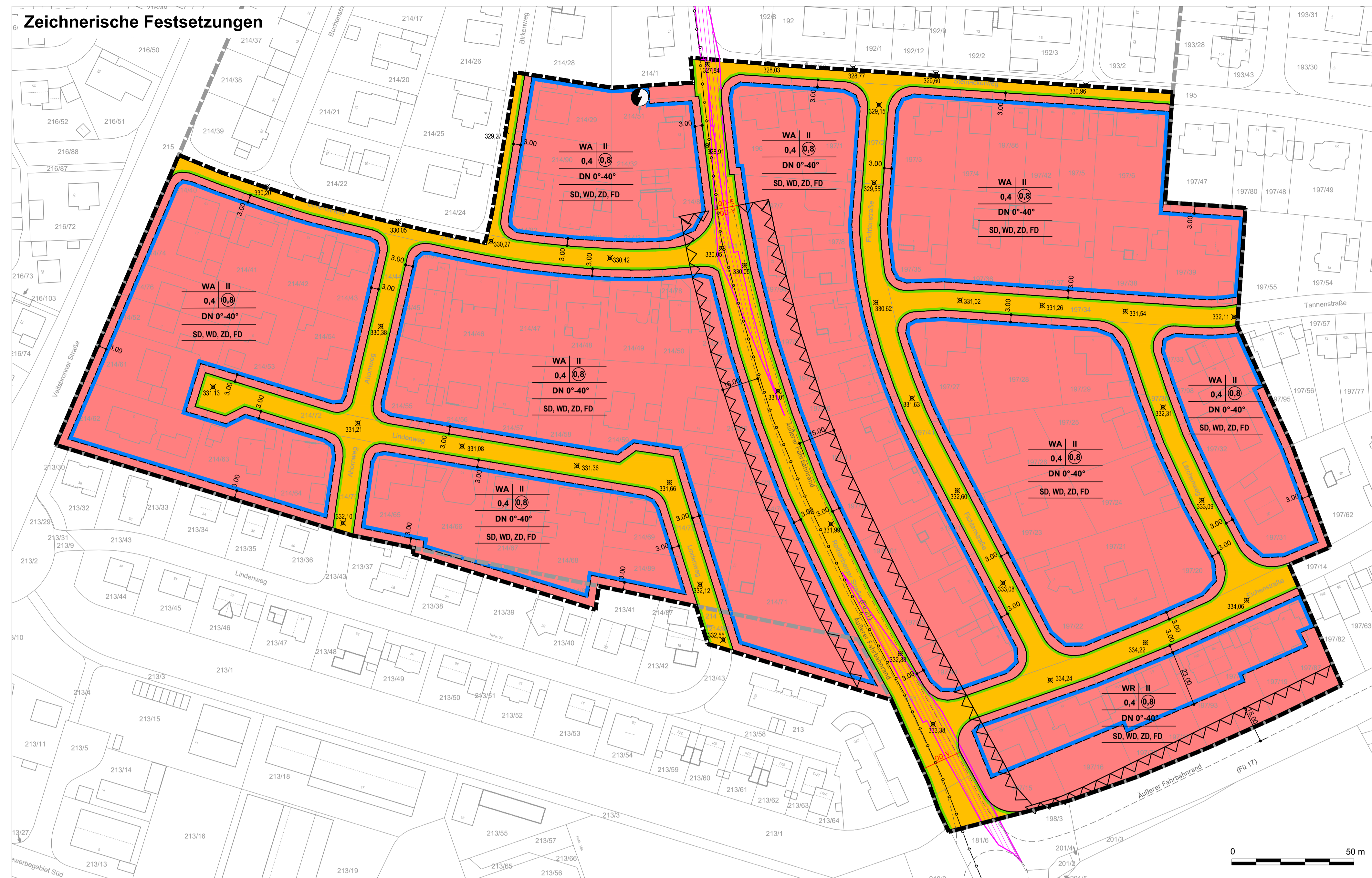


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
DN 0°-40°		offene Bauweise	zulässige Dachneigung
SD, WD, ZD, FD			Dachformen

(0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- WD Walmdach
- ZD Zeltdach

Überbaubare Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

— Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.1 "Obermichelbach Süd Teil 1"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Obermichelbach Süd Teil 1"
- ⊙** Trafostation

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 12,00 8,00** Maße in Metern (als Hinweis)
- 182/1** Vorhandene Flurstücksgrenze
- 15** Flurstücknummer
- ⚡** bestehende Gebäude
- ⚡** Bauverbotszone gem. BayStrWG
- △** Freizuhaltendes Sichtdreieck
- Straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß § 5 Abs. 4 FStrG bzw. Art. 4 BayStrWG
- Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt
- Eschließungsbereich der Ortsdurchfahrt
- ⊙** Bestandshöhe Fahrbahn in Meter über NN

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Obermichelbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) die **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Obermichelbach Süd Teil 1" als Satzung.**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

§ 1 Art der Baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 3 Bauweise

(1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden maximal 25 Meter betragen darf.
(2) Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern, ist eine Grenzbebauung zwischen den jeweiligen Doppel- bzw. Reiheneinheiten zulässig.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf die Reiheneinheit oder die Doppelhaushälfte.

§ 5 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Werden Garagen und Nebengebäude an Grenzen angeordnet, sind sie mit gleichen Dachformen mit den sich am Nachbargrundstück anschließenden Gebäuden herzustellen.
- (3) Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

§ 7 Freizuhaltende Sichtreiecke

Die im Planblatt nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen, Zäunen, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen und baulichen Anlagen, die eine Höhe über 0,80 m über Fahrbahn erreichen, freizuhalten.

§ 8 Bauliche Vorschriften

- (1) Höhe Fußbodenoberkante Erdgeschoss
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Straße, gemessen in der Mitte der Straße um nicht mehr als 60 cm überragen.
- (2) 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 dazugehörigen Gebäudeseite erstrecken. Dachaufbauten müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Giebelformen auf einem Dach müssen einheitlich sein.
Die Breite der Zwerchhäuser darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (3) Dacheindeckungen
Dacheindeckungen aus engobierten (hochglänzenden) Materialien sind unzulässig.
- (4) Dachform
Die zulässige Dachform und -neigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung vorzusehen.
- (5) Dachbegrünung
Flachdächer sind mit einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
- (6) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blink- und Leuchtreklame ist nicht zulässig.
Einfriedigungen
Die Satzung über Einfriedigungen in der Gemeinde Obermichelbach in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
Gäbionen und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.
Hecken aus Nadelgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
Einfriedigungen entlang der Rothenberger Straße sind zur Straßenseite auf ihrer gesamten Länge und Höhe mit Hecken zu begrünen. Der durchwurzelbare Pflanzstreifen ist mit einer Breite von mindestens 80 cm auszuführen.

§ 9 Grünordnung

- (1) Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen / Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 5% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Die Bereiche zwischen Verkehrsfläche und der vorderen Baufluchtlinie des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächendeckend zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- (3) Ebernerdige private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- (4) Im Planbereich ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltungswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf die Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird verwiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.
- In der Rothenberger Straße (einschließlich dem Zuweg zur dortigen Trafostation) und dem Steinackerweg verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse, zu der mit jeglicher Bebauung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten ist. Bei Bauvorhaben ist daher immer eine aktuelle Spartenaukunft der Versorgungsträger erforderlich, die vom Bauherren einzuholen ist.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Obermichelbach hat in seiner Sitzung vom 27.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Obermichelbach Süd Teil 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich 20.03.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 13.02.2023 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 15.03.2023 abzugeben sind.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Obermichelbach hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Obermichelbach, den 2023
Bernd Zimmermann
Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

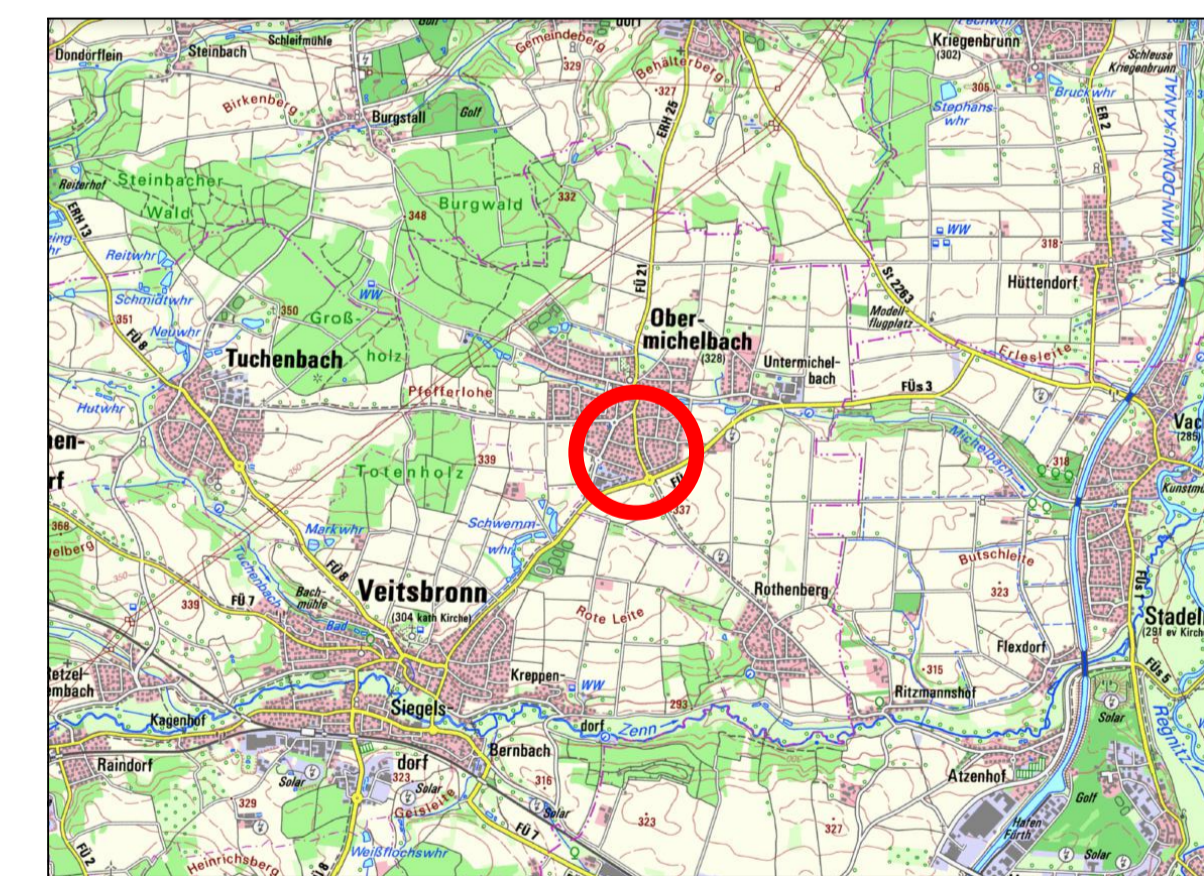
Obermichelbach, den 2023
Bernd Zimmermann
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Obermichelbach, den 2023
Bernd Zimmermann
Erster Bürgermeister



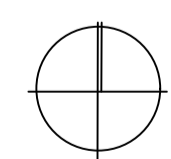
Gemeinde Obermichelbach
Landkreis Fürth



Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Obermichelbach Süd Teil 1"

- ENTWURF -



M 1: 1.000



Nürnberg, 27.03.2023
Bearbeitung: SL, JG, SK
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310 427 - 10