

BEBAUUNGSPLAN "SPECK- UND FICHELÄCKER 19/1 B" GEMEINDE MÖHRENDORF

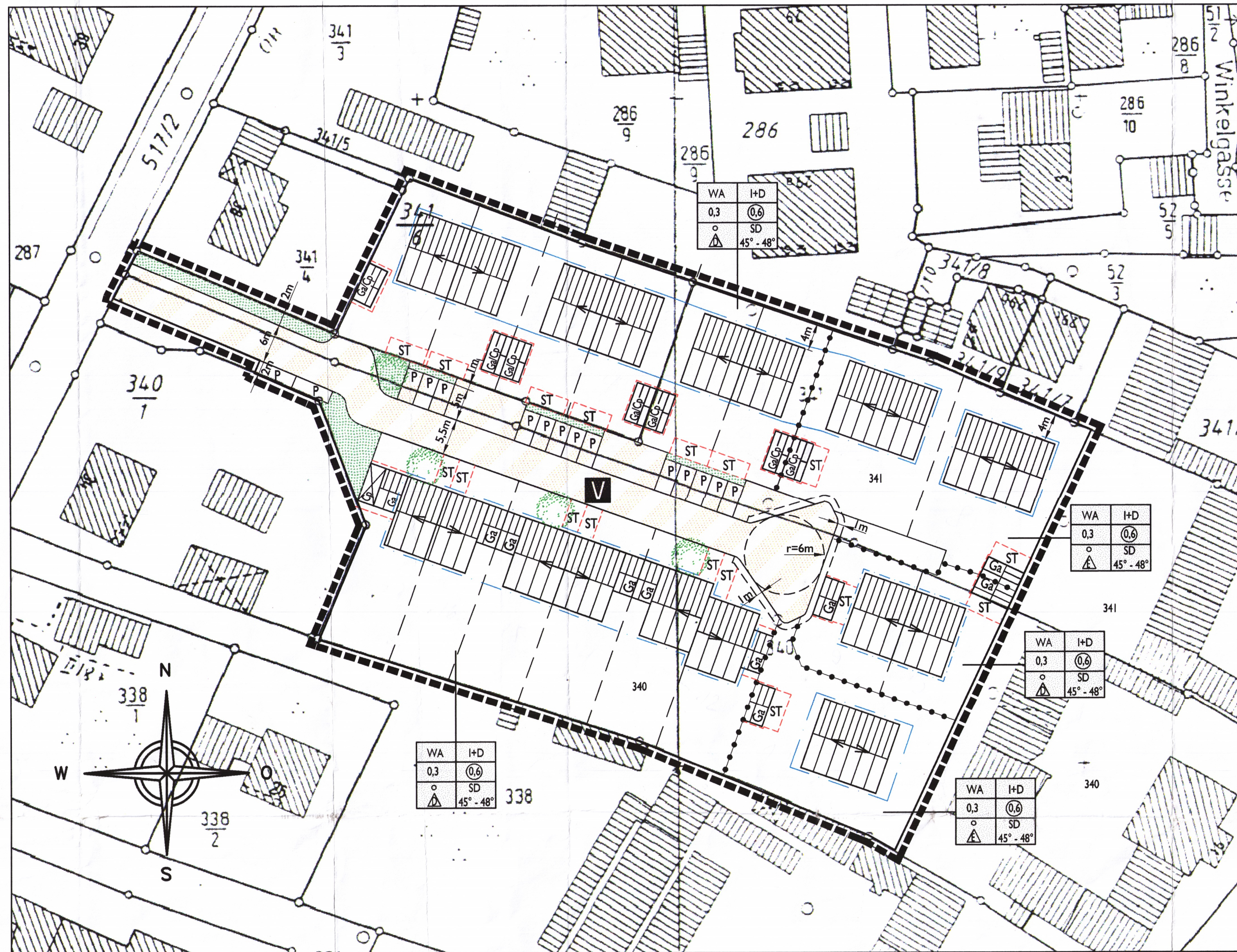
RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie DIN 18003.
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 01.07.1994 (Bayerische Rechtsammlung BayRS 2132-1-1).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 21 a BauNVO)
 - Das Baugebiet wird entsprechend den Einschrieben im Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bestimmt.
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Das im Plan dargestellte Dachgeschoss (D) darf als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden.
 - Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - Im Baugebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Entsprechend der Einschreibung im Plan ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.
 - Die Firstrichtung der Gebäude im gesamten Geltungsbereich wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmass kann zugelassen werden.
 - Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die zulässige Grundfläche darf in den festgelegten Doppelhausgebieten durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 v. Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,45 (§ 19 (4) BauNVO).
Zu den öff. Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 2,5 m (Carports) bzw. 5,0 m (Garagen) einzuhalten.
 - Flächen für die Müllentsorgung sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - Innerhalb der Grundstücke ist die Errichtung von Gartenhäusern, Gewächshäusern, Gerätehäusern usw. mit einer max. Grundfläche von 6 m² zulässig. Die Traufhöhe ist auf max. 2 m ab Gartengeländeneiveau begrenzt.
 - In den für Gemeinschaftsstellplätzen ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind neben Stellplätzen auch Carports, Fahrradunterstände sowie Flächen für die Müllentsorgung zulässig.
 - Im Geltungsbereich der Sattung sind Stellplätze nach folgenden Stellplatzschlüssel zur Verfügung zu stellen.
Pro Doppelhaushälfte 2 Stellplätze
Pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze

Als Besucherstellplätze sind 19 Stellplätze in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung anzulegen.
 - Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
 - Die nicht überbauten Flächen der überbauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Stellplätze, Wege und Hofflächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasserdurchlässige Deckschichten, wassergeladene Decken, weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen und Rasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
 - Oberflächenwasser (§ 9 (1) 14 und 16 BauGB)
Das Wasser der Dachflächen sowie andere, nicht verunreinigte Oberflächenwasser sind nach Möglichkeit in die Vegetationsflächen mit Erdanschluss (Versickerung) zu leiten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)
 - Dachgestaltung
 - Dachform - Dachneigung
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit folgender Dachneigung und mittigem First zu versehen:
DN 45° - 48°
Auf Nebengebäuden, die nicht direkt mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung möglich.
 - Dachaufbauten - Dacheinschnitte
Schlepp- oder Spitzgauben sind als Dachaufbauten zulässig.
Schleppgauben: max. Länge 2,5 m
Spitzgauben: max. Länge 3,0 m, jedoch ab 2,0 m Länge mit doppeltem Sattel
Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.
 - Dachdeckung
 - Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standorttypischen, roten Dachsteinen einzudecken.
Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachfläche gestattet. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Kniestock
 - Die Höhe des Kniestocks darf zwischen 50 und 62 cm betragen.
 - Fassadengestaltung
 - Fassadenmaterial
Aussenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden.
Die Verwendung von Glasbausteinen oder Aussenverkleidung aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatten, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
 - Farbgebung
Für die Farbgebung gilt, dass die Ortsüblichkeit zu beachten ist. Vorrangig sind Pastellöne zu verwenden. Grelle Farbgebung (z.B. reinweiss) sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Zäune
Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung sind zulässig. Materialien wie Rohre, Bleche, Maschendraht sind an Strassenfronten bzw. in einsehenden Bereichen nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind in senkrechter Gliederung herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Strasse/Gehweg nicht überschreiten. Im Bereich des Wendehammers ist eine Sicherheitsfläche von 1,0 m Breite auch auf Privatgrundstücken freizuhalten.
 - Mauern
Betonmauern sind unzulässig.
Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.
Die Höhe von Mauersockeln darf 0,3 m nicht überschreiten.
 - Lebende Einfriedigungen
 - Geschlitzte Hecken bzw. Hecken aus verschiedenen ungeschlitzten Sträuchern sind erwünscht. Bei Hecken sind darin einbezogene Knüppel- und Drahtzäune zulässig.
Die Höhe der lebenden Einfriedung darf 1,2 m überschreiten.



- Dachdeckung
 - Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standorttypischen, roten Dachsteinen einzudecken.
Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachfläche gestattet. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Kniestock
 - Die Höhe des Kniestocks darf zwischen 50 und 62 cm betragen.
- Fassadengestaltung
 - Fassadenmaterial
Aussenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden.
Die Verwendung von Glasbausteinen oder Aussenverkleidung aus Kunststoff, Metall, Faserzementplatten, Fliesen und sonstigen glänzenden und reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
 - Farbgebung
Für die Farbgebung gilt, dass die Ortsüblichkeit zu beachten ist. Vorrangig sind Pastellöne zu verwenden. Grelle Farbgebung (z.B. reinweiss) sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen
 - Zäune
Holz- und Metallzäune mit senkrechter Lattung sind zulässig. Materialien wie Rohre, Bleche, Maschendraht sind an Strassenfronten bzw. in einsehenden Bereichen nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind in senkrechter Gliederung herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Strasse/Gehweg nicht überschreiten. Im Bereich des Wendehammers ist eine Sicherheitsfläche von 1,0 m Breite auch auf Privatgrundstücken freizuhalten.
 - Mauern
Betonmauern sind unzulässig.
Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.
Die Höhe von Mauersockeln darf 0,3 m nicht überschreiten.
- Lebende Einfriedigungen
 - Geschlitzte Hecken bzw. Hecken aus verschiedenen ungeschlitzten Sträuchern sind erwünscht. Bei Hecken sind darin einbezogene Knüppel- und Drahtzäune zulässig.
Die Höhe der lebenden Einfriedung darf 1,2 m überschreiten.

LEGENDE

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Geschossflächenzahl, als Höchstmass
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - H+D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Vorgeschriebene Firstrichtung
 - SD Satteldach
 - 45° - 48° zulässige Dachneigung

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
 - P öffentliche Parkfläche
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - öffentlichen Grünfläche
- Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Bäume zu pflanzen
- Sonstige und zusätzliche Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Ga/Cp Garagen / Carport
 - Sc Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- Hinweise
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Massangabe in m
 - bestehende Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Möhrendorf hat am 29.02.2000 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
10. Aug. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Entwurfes vom 13.06.2000 bis 13.07.2000 in Möhrendorf stattgefunden.
10. Aug. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.05.2000 gemäss § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.
10. Aug. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung in der Fassung vom 15.05.2000 wurden gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.06.2000 bis 13.07.2000 öffentlich ausgestellt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht, die Träger öffentlicher Belange wurden am 30.05.2000 von der Auslegung benachrichtigt.
10. Aug. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Gemäss § 1 (2) PlanZV hat das zuständige Vermessungsamt Erlangen mit Schreiben vom bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
- Möhrendorf, den
[Signature]
- Der Gemeinderat Möhrendorf hat mit Beschluss vom 01.08.2000 den Bebauungsplan Nr. 19/1B "Speck- und Ficheläcker" in der Fassung vom 20.07.2000 gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
10. Aug. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 12.07.2000, Nr. 953/0000 gemäss § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
26. Sep. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.2000 bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Möhrendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz. 1 und 2 und (4) sowie des § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bzw. § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.
04. Okt. 2000
Möhrendorf, den
[Signature]

NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN "SPECK- UND FICHELÄCKER 19/1 B"			
BAUHERR : GEMEINDE MÖHRENDORF		BEARB. JS	
		GEZ. He	
		GEPR.	
PLAN : Rechtsplan		MASSTAB 1 : 500	PROJ.NR. 7.26.1492
ENTWURF : INSUMMA		DATUM 20.07.2000	PLAN NR. 01
INSUMMA Ingenieurgesellschaft mbH Bärenschanzstrasse 8d 90429 Nürnberg Tel. 92618-0			