

GEMEINDE MÖHRENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2B

" WASSERWERKSTRASSE "

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189)
- 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 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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Festsetzungen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 21a BauNVO)
 - Das Baugebiet wird entsprechend den Einschreibungen 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 (4) 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 parallel zur Wasserwerkstrasse festgesetzt.
- 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. Sie dürfen eine Gesamtfäche von 25 qm nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 2,5 m (Carports) bzw. 5,0 m (Garagen) einzuhalten.
 - Flächen für die Müllentsorgung sind auch ausserhalb der überbauten Grundstücksfläche, bzw. der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - In den für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind neben Stellplätzen auch Carports, Fahrradunterstände sowie Flächen für die Müllentsorgung zulässig.
 - Im Geltungsbereich der Sätze sind Stellplätze nach folgenden Stellplatzkennlinien zur Verfügung zu stellen:
 Pro Doppelhaushälfte 1 Stellplatz
 Wohnungen mit $\geq 100\text{qm}$ 2 Stellplätze
 Wohnungen mit bis 100qm 1,5 Stellplätze
 Wohnungen mit bis zu 75qm 1 Stellplatz
 Als Besucherstellplatz sind 20% der so ermittelten Stellplätze zusätzlich nachzuweisen, davon ist ein Stellplatz als Behindertenstellplatz auszuführen.
- 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 Flächen 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, wie wassergebundene Decken, weiltüftiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen und Rasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist. Aus transporttechnischen Gründen kann von dieser Festsetzung befreit werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayGB)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform - Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit folgender Dachneigung und möglichem First zu versehen:

2-geschossige Bauweise: DN 42° - 45°
3-geschossige Bauweise: DN 35° - 38°

2.1.2 Dachaufbauten - Dacheinschnitte

Schlepp- oder Spitzgauben sind als Dachaufbauten zulässig.

Schleppgauben: max. Länge 2m
Spitzgauben: max. Länge 3m, jedoch ab 2m Länge mit doppeltem Sattel

Dacheinschnitte und Dachloggien sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachdeckung

Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit standort-typischen, roten Dachsteinen einzudecken.

Solarzellen sind bis zu einem Viertel der Dachfläche gestattet. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen.

2.1.4 Kniestock

Die max. Höhe des Kniestocks wird grundsätzlich entsprechend der Dachneigung festgesetzt (z.B. DN 38° = 38 cm Kniestock).

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 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.

2.2.2 Farbgebung

Für die Farbgebung der Fassade gilt, daß die Ortstypizität zu beachten ist. Vorrangig sind Pastellöne zu verwenden. Grelle Farbgebungen (z.B. reinweiß) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Zäune

Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Latung sind zulässig. Materialien wie Rohre, Bleche, Maschendraht sind an Straßenfronten bzw. in einsehenden Bereichen nicht gestattet. Die Einfriedungen sind in senkrechter Gliederung herzustellen und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

2.3.2 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.

2.3.3 Lebende Einfriedungen

Geschüttene Hecken bzw. Hecken aus verschiedenen ungeschütteten Sträuchern sind erwünscht. Bei Hecken sind darin einbezogene Knüppelröhren zulässig. Die Höhe der lebenden Einfriedung darf 1,2 m überschreiten.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzgebietsverordnung

Für den in der Wasserschutzzone III gelegenen Teil des Geltungsbereiches werden die Nutzungsbeschränkungen des § 3 der Schutzgebietsverordnung vom 28.03.1990 (in Kraft getreten am 01.01.1991) festgesetzt.



LEGENDE

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II+D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 - I+D Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - A Fußgängerbereich
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Wasserschutzgebiet Möhrendorf (Schutzzone II) gem. Lageplan der Verordnung vom 30.11.1983
- Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)
 - Erhalt vorhandener Bäume
- Sonstige und zusätzliche Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
 - Go/Cp Garagen / Carport
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), 16 (5) BauNVO)
 - SD Satteldach

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 460 Flurstücknummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 m Maßangabe in m
- ▨ bestehende Gebäude
- mögliche Anordnung der Gebäude gem. Bauvorschrift 'Wohnen in Möhrendorf'

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Möhrendorf hat am 10.12.1996 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfes vom 07.04.1997 bis 06.05.1997 in Möhrendorf stattgefunden.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 28.03.1997 gem. § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung in der Fassung vom 10.06.1997 wurden gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.1997 bis 15.08.1997 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht, die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.07.1997 von der Auslegung benachrichtigt.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Gem. § 1 (2) PlanzV hat das zuständige Vermessungsamt Erlangen mit Schreiben vom 02.05.1997 bescheinigt, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Der Gemeinderat Möhrendorf hat mit Beschluss vom 09.09.97 den Bebauungsplan Nr. 19/2b 'Wasserwerkstrasse' in der Fassung vom 25.06.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Dem Landratsamt Erlangen wurde der Bebauungsplan gem. § 11 BauGB angezeigt; eine Verletzung von Vorschriften wurde nicht geltend gemacht (Antwortschreiben vom 08.10.97, Nr. 313.610/4).

Möhrendorf, den 07.10.97.  (Bürgermeister)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 03.11.97 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumarkt der Gemeinde Möhrendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Erhaltung 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.

Möhrendorf, den 04.11.97.  (Bürgermeister)

| NR. | ÄNDERUNG | DATUM | NAME |
|--|------------------|-------------------------------|------|
| PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2B " WASSERWERKSTRASSE " | | | |
| BAUHERR : GEMEINDE MÖHRENDORF | | BEARB. Ri | |
| | | GEZ. He | |
| | | GEPR. | |
| PLAN : PLAN ZU SATZUNG | MASSTAB 1 : 500 | PROJ.NR. 72701316 MOEHREN.dwg | |
| ENTWURF : INSUMMA ARCHITECTEN | DATUM 25.08.1997 | PLAN NR. 4 | |
| INSUMMA Projektgesellschaft mbH Bärenschanzstrasse 8d 90429 Nürnberg Tel. 92618-0 | | | |