

**GEMEINDE MÖHRENDORF - Landkreis Erlangen-Höchstadt -****BEBAUUNGSPLAN NR.16/1 Kleinseebach-Süd II**

Rechtsplan

**Textliche Festsetzungen****1 Planungsrechtliche Festsetzung****1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) I BauGB und §§ 1 bis 21 a BauNVO)**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gemäß § 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. Wahlweise ist somit I oder I+D möglich.

Die zulässige Giebelhöhe, Dachform und Dachneigung richtet sich nach den unter Punkt 2.1 genannten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (s.u.).

**1.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu bebauen. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Entsprechend den Festsetzungen im Plan ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)**

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baufenster hinaus kann in geringfügigem Maß zugelassen werden. Die maximal bebaubare Fläche (nur Hauptgebäude ohne Garagen, Stellplätze und Zufahrten) beträgt **200 m<sup>2</sup>**. Es wird darauf hingewiesen, dass sich bei einer Grundstücksteilung die maximal bebaubare Fläche nicht verdoppelt oder vervielfältigt.

**1.4 Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, die BayBO ist einzuhalten. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten. Für die Errichtung und den Stellplatznachweis von Garagen und Carports gelten die Vorschriften der Carportrichtlinie und der Stellplatzsatzung in ihrer zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung der Gemeinde Möhrendorf. Nicht zulässig sind Grenzbauungen zum öffentlichen Raum. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

Andere Nebenanlagen als Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, diese Nebenanlagen sind auf 6 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,0m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken. Zur öffentlichen Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 und (6) BauGB)**

Private Stellplätze, Wege und Hofflächen sowie der Stauraum vor Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie wassergebundene Decken, weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter, Schotterrassen oder Rasen zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die bestehenden Laubbäume- und Großsträucher an der Böschung sind als innerer grüner ortsprägender Ortsrand zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellflächen sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Dabei sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Flächen ohne Nutzungsanspruch sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der Sukzession zu überlassen.

#### 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 und (6) BauGB)

Durch die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sollen die Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt I zu DN 18005 Teil I vom Mai 1987 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren und schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ nicht überschritten werden.

#### 1.7 Anpflanzungen, Bindungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25 und (6) BauGB)

Die als Verkehrsgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Büschen und Bäumen zweiter Ordnung zu bepflanzen. Auf bestehende Zufahrten und Eingänge ist Rücksicht zu nehmen und die Verkehrsgrünflächen sind entsprechend anzupassen.

Die bestehenden Laubbäume und Sträucher zum Seebachgrund sind als grüner Ortsrand zu erhalten.

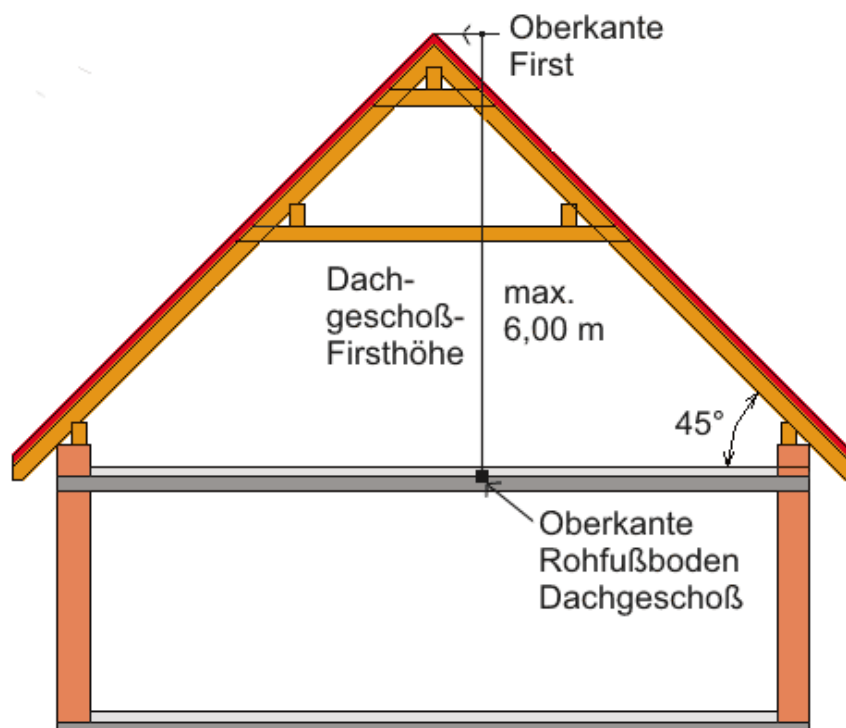
## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Spezifizierung der Festsetzungen für verschiedene Bauvorhaben und Haustypen

2.1.1	Bauvorhaben	Ausbau Dachgeschoss ohne Vergrößerung der Gebäudefläche
	Haustypen	I I+D
	Dachform	Satteldach

2.1.1.1 Es ist eine Dachneigung von 18-45° zulässig. Die maximal zulässige Dachgeschoß-Firsthöhe darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

2.1.1.2 Die Dachgeschoß-Firsthöhe einschließlich Kniestock darf maximal 6,00 m (Bezugspunkt Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß bis Oberkante First) betragen. Der Kniestock darf 0,50 m nicht überschreiten.



2.1.1.3 Dachaufbauten

a) Zwerchgiebel\* sind zugelassen, jedoch auf 4 m Breite beschränkt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten. Für Zwerchgiebel gilt die Dachform Satteldach. Die Dachneigung des Zwerchgiebels ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

b) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° erlaubt und dürfen in der Summe drei Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Maximale Länge einer Einzelgaube 3,00 m, Mindestabstand zwischen zwei Gauben 1,00 m und zum Ortsgang 1,20 m.

c) Negative Dacheinschnitte, Dachterrassen und Loggien sind zulässig, es gelten die Festsetzungen wie für Dachgauben (siehe 2.1.1.3 b). Andere Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

\*) Zwerchhaus oder Zwerchgiebel (manchmal auch Zwerggiebel bzw. Zwerghaus) wird ein "Haus" bzw. Giebel genannt, der quer (= "zwerch") zum Hauptdach verläuft. Der Zwerchgiebel unterbricht die Traufe.

2.1.1.4 Bei Dachgeschossausbauten, die eine Veränderung der Höhe des Gebäudes zur Folge haben, ist bei Bauantragsstellung ein Höhenplan vorzulegen, in dem durch Gegenüberstellung von Altbestand und geplantem Neubau sichergestellt ist, dass die maximal zulässige Dachgeschoß-Firsthöhe nicht überschritten wird.

2.1.2	Bauvorhaben	Anbau bestehendes Gebäude / Abriss bestehendes Gebäude und Neuerrichtung
	Haustypen	I I+D
	Dachform	Satteldach

2.1.2.1 – 2.1.2.3 Es gelten die Festsetzungen wie 2.1.1.1 – 2.1.1.3

2.1.2.4 Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante Rohfußboden ist auf 0,50 m über Straßenoberkante (im Mittel) zu beschränken.

2.1.2.5 Bei Bauantragstellung ist zusätzlich ein detaillierter Höhenplan (Höhennivellement) vorzulegen, in dem das natürliche Gelände, der geplante Neubau (die geplanten Neubauten) und das bisher bestehende Wohngebäude unter Bezug auf die mittlere Straßenoberkante in allen vier Ansichten dargestellt sind. Es ist durch die Planunterlagen nachzuweisen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe des ursprünglichen Wohngebäudes nicht überschritten wird.

2.1.3	Bauvorhaben	Neubau auf bisher unbebautem Grundstück
	Haustypen	I I+D
	Dachform	Satteldach

2.1.3.1 – 2.1.3.4 Es gelten die Festsetzungen wie 2.1.2.1 – 2.1.2.4

2.1.3.5 Bei Bauantragstellung ist zusätzlich ein detaillierter Höhenplan (Höhennivellement) vorzulegen, in dem das natürliche Gelände und der geplante Neubau (die geplanten Neubauten) unter Bezug auf die mittlere Straßenoberkante in allen vier Ansichten dargestellt sind.

2.1.4	Bauvorhaben	Dachgeschossausbau / Abriss Altbau und Neuerrichtung / Neubau (unbebautes Grundstück)
	Haustypen	I I+D
	Dachform	Walm- /Krüppelwalmdach

Walm- / Krüppelwalmdach

Festsetzungen wie Satteldach (je nach Bauvorhaben 2.1.1 / 2.1.2 / 2.1.3); anstelle der Bezeichnung „Dachgeschoß-Firsthöhe“ wird die Bezeichnung **„abgewalmte Dachgeschoß-Firsthöhe (OK Rohfußboden Dachgeschoß bis OK First)“** gestellt.

2.1.5 Zusätzliche Festsetzungen:

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung ist sicherzustellen. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

## 2.2 Dachgestaltung

### **Dachform:**

Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Walmd-, oder Krüppelwalmdach. Für freistehende Nebengebäude (Garagen, Carports und andere Nebengebäude) sind auch flach geneigte Dächer von 4° zulässig.

### **Dacheindeckung:**

Die Farbe der Dächer ist rot oder naturrot. Es können jedoch auch dunkle oder erdfarbene Töne verwendet werden.

### **Solarenergie:**

Die Nutzung der Solarenergie ist erwünscht, Solarzellen auf dem Dach, auch dem Garagendach sind erlaubt. Bei Nutzung der Solarenergie sind dunkle Dacheindeckungen in anthrazit oder dunkelbraun möglich.

### **Garagendächer:**

Für freistehende Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind Satteldächer, angepasst an das Hauptgebäude und flach geneigte Dächer von 4° zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7,0 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf maximal 3,0 m festgelegt. Garagenlänge dabei maximal 8,0 m. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (im Mittel).

## 2.3 Fassadengestaltung

Grelle Farbgebungen (z. B. reinweiß) sind nicht zulässig.

## 2.4 Einfriedungen

Mauern sind nicht erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m nicht überschreiten. Dies gilt im Kreuzungs- und Einmündungsbereich besonders auch für Hinterpflanzungen. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Die Höhe von Mauersockeln darf 0,30 m nicht überschreiten.

## 2.5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlich gegebenen Geländehöhe sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen:

- kleinere Aufschüttungen (bis 0,70 m Höhe) oder Abgrabungen (bis 0,70 m Tiefe) zum Zwecke der Gartengestaltung
- Aufschüttungen und Abgrabungen, die dazu dienen, das Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen, sind ebenfalls zulässig.
- Darüber hinaus gehende Ausnahmen sind zu beantragen und schriftlich zu begründen.

## 3 **Hinweise**

Nach den BP von 1970 errichtete Häuser (damalige Bezeichnungen E oder I) mit relativ flacher Dachneigung dürfen jetzt umgebaut werden. Die Bezeichnung E wird heute durch die Bezeichnung I ersetzt.

Es ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung im Bereich von öffentlichen Anlagen und Grünflächen nicht mit giftigen Pflanzen erfolgt (siehe dazu auch „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000) Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, dass gemäß DIN 1998 insgesamt 2,50 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden muss oder entsprechende Vorkehrungen wie Kabelverrohrungen zu treffen sind. Verteilerschränke können mangels öffentlichen Grunds auch auf Privatgrund errichtet werden.

Vor Baubeginn soll durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht; bei hohen Grundwasserständen können die Keller als weiße, wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Permanente Grundwasserabsenkungen können generell nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahmen (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellen einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17aBayWG.

Bei einer eventuellen Regenwasserspeicherung durch Einbau von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Dachablaufwasser (Zisternen) mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann, was nach der Trinkwasserverordnung (§17) und nach der DIN 1998 T.4 nicht zulässig ist. Eine Trinkwassernachspeisung ist nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher AI erlaubt (DIN 1998 T.4).

Auch an anderen Stellen der Trinkwasseranlage darf es keine direkte Verbindung mit der Dachablaufwasseranlage geben (z. B. Spülkasten). Dachablaufwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen. Eine Bezuschussung von Zisternen durch die Gemeinde ist unter Umständen möglich.

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

---

Aufgestellt: Nürnberg, 21.08.2003 / Ergänzt 11.09.03 / Ergänzt 18.09.03 / Ergänzt 03.12.03 / Überarbeitet 19.01./06.02./12.07.04

INSUMMA

Ingenieurgesellschaft mbH

i.A. S. Malik



Bärenschanzstraße 8 d, 90429 Nürnberg, Tel. (0911) 92618-0, Fax. (0911) 92618-36