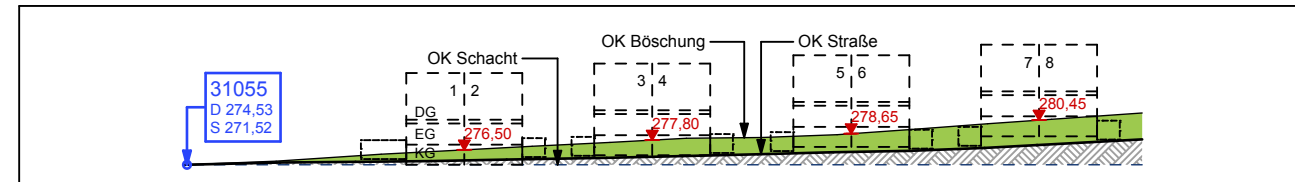


Auszug aus dem Katasterkartenwerk M = 1:1000



Schnitt 1-1 Röhstraße M = 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I+D** Zahl der Vollgeschosse : ein Vollgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
- WH** maximal zulässige Wandhöhe in Metern
- FH** maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD** Satteldach mit zulässiger Dachneigung in Grad
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - - - Baugrenze
- ← vorgeschriebene Firstrichtung
- Geh- und Fahrrechte mit verbindlichen Maßen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- bestehende Flurstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 189 / 2 Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- St | Ga Vorschlag für Garage/Carport oder Stellplatz
- 31055 D 274,53 S 271,52 Bezugshöhe Revisionsschacht (Deckel / Sohle)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- bestehende Böschung
- private Grünfläche / Hausgrärten
- Erhaltung Sträucher
- Bäume mittel- bis großkronig zu pflanzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan und Text, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.1 WAND- / FIRSTHÖHE (WH / FH)
 Gemessen vom Niveau der zugeordneten Erschließungsfläche auf der Nordseite darf die Wandhöhe an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe bis zur Oberkante First des Gebäudes gemäß Planeintrag folgende Maße nicht überschreiten bzw. sind folgende Maße gemäß Planeintrag zwingend einzuhalten:
 WH 6,00 m, FH 10,50 m

Das Niveau der zugeordneten Erschließungsfläche wird wie folgt festgelegt: (Bezugspunkt Schacht 31055 = 274,53 ü.NN)
 - Baufeld 1, 2 (Nordseite) = 276,50 ü.NN
 - Baufeld 3, 4 (Nordseite) = 277,80 ü.NN
 - Baufeld 5, 6 (Nordseite) = 278,65 ü.NN
 - Baufeld 7, 8 (Nordseite) = 280,45 ü.NN

2.2 FUSSBODEN - OBERKANTE (§ 9 (3) BauGB)
 Die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,60 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsfläche liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Das Baugebiet ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu bebauen. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Im Baugebiet sind gemäß Planeintrag nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Haustiefe, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmass ist zulässig.

3.1 ABSTANDSFLÄCHEN
 Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBo sind generell anzuwenden.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
 Für die Errichtung und den Stellplatznachweis gelten die Vorschriften der GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Möhrendorf in ihrer jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. Des Weiteren sind 25 Prozent des erforderlichen Stellplatzbedarfs zusätzlich als öffentliche Stellplätze auf der Flurstück-Nr. 505 / Gemarkung Kleineseebach nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,00 m betragen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

4.1 STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 Die Zufahrten für private Stellplätze und Garagen dürfen nur unmittelbar von der Röhstraße erfolgen. Private Stellplätze, Wege und Hofflächen, sowie der Stauraum vor Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie wassergebundenen Decken, weitflüchtigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter, Schotterterrassen oder Rasen zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

4.2 SONSTIGE NEBENANLAGEN
 Andere Nebenanlagen als Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, diese Nebenanlagen sind auf 6 m² Grundfläche und 2,0 m Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken. Zur öffentlichen Strasse und zur seitlichen Grundstücksgrenze hin ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

5. DÄCHER (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 Als Dachform sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer (in Erscheinungsform eines Satteldaches) mit einer Dachneigung von 18 - 52 Grad zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich in Dachneigung und Material auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roter oder dunkler Farbe zulässig. Für erdgeschossige Anbauten sind auch flach- und flachgeneigte Dächer zugelassen. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dachaufbauten oder als integrierte Dachdeckung zulässig. Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,00 m betragen. Einzellängen der Gaube max. 3,00 m.

Garagendächer:
 Für Garagen und Carports sind nur flachgeneigte Dächer (max. 4 Grad) und Flachdächer zulässig. Die Dachhöhe darf dabei 3,20 m (Bezugspunkt: Straßenoberkante der dazugehörigen Zufahrten im Mittel) nicht überschreiten. Die Dachflächen müssen begrünt werden.

6. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 Mauern sind nicht erlaubt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedung 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 max. 0,60 m zulässig. Die Höhe von Mauersockeln darf 0,30 m nicht überschreiten.

7. FASSADENGESTALTUNG
 Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.

8. AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN
 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen gegebenen Geländehöhe sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen: Kleinere Aufschüttungen (bis 0,70 m Höhe) oder Abgrabungen (bis 0,70 m Tiefe) zum Zwecke der Gartengestaltung sind zulässig. Ebenfalls sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m im nördlichen Bereich der Grundstücke (Böschung) zulässig jedoch nur bis zum Niveau der Straße. Darüber hinaus gehende Ausnahmen sind zu beantragen und schriftlich zu begründen.

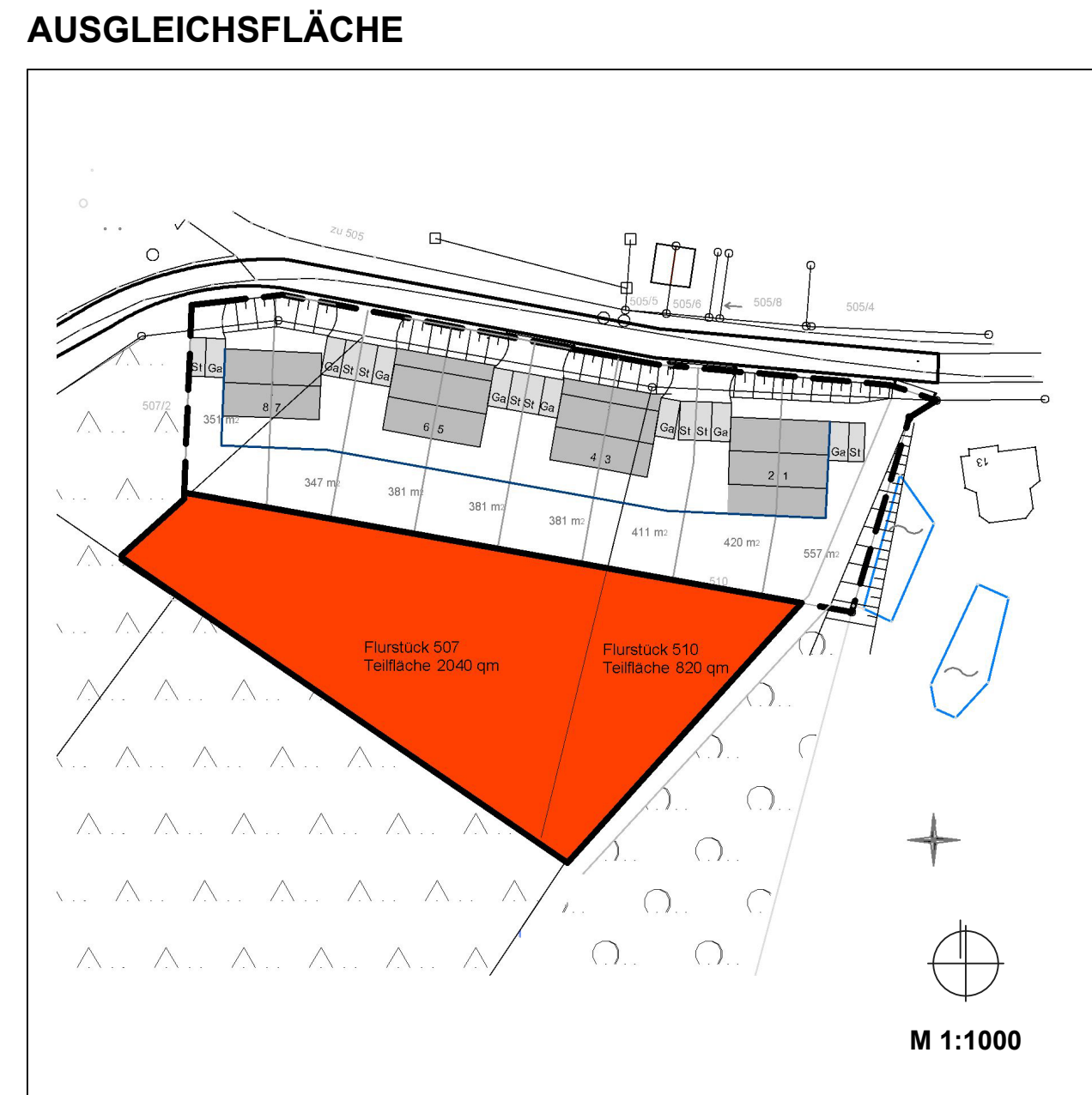
9. ABSTÄNDE ZU WALDRAND
 Bauliche Anlagen haben einen Abstand von mind. 25m zu Waldrändern einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BAUMPFLANZUNGEN OHNE STANDORTBINDUNG
 Auf jedem Grundstück ist ein mittel- bis kleinkroniger Baum anzupflanzen. (Hochstamm 3xv, StU 16-18 cm nach Pflanzen-Artenliste).

2. PFLANZEN - ARTENLISTE
 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste aufgeführten Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden (s. Anhang der Begründung). Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum etc.) sind entlang der Grundstücksgrenzen nicht zugelassen.

3. AUSGLEICHSFLÄCHEN
 Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt direkt an die Eingriffsfläche angrenzend. Der Umgriff umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 507 / Gemarkung Kleineseebach (2040 m²), sowie des Flurstücks 510 / Gemarkung Kleineseebach (820 m²).



Ausgleichsfläche
 Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt direkt an die Eingriffsfläche angrenzend. Der Umgriff umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 507/Gemarkung Kleineseebach (2040 qm) sowie des Flurstücks 510/Gemarkung Kleineseebach (820 qm).

Ausgangszustand
 Randlich Kiefernforst und flächig tw. durch Ablagerungen beeinträchtigter Altgrasbestand mit Gehölzakkumulation und kleinerem Gehölzbestand (Bewertung: Kategorie II unten)

Zielzustand

- Schaffung von besonnter, lückiger Zwergstrauchheide, Magerrasenflächen und tw. offener Rohbodenbereiche (Bewertung: Kategorie II oben / Kategorie III unten)
- Schaffung eines verzahnten Waldrandbereiches und Anlage einer Hecke entlang des Feldweges)
- Neuanlage zweier kleiner Gehölze innerhalb der Freifläche (vorwiegend Hasel zur Förderung der Haselmaus)

Maßnahmen n. saP (s.a. Begründung Punkt 5.4.1)

- Baufeldräumung auf der Fläche im Herbst/Winter, außerhalb der Aktionszeit von Fledermäusen, Reptilien und der Brutzeit von Vögeln
- Gehölzentfernung zwischen Anfang November und Ende Februar (gem. Art. 13e BayNatSchG), sofern noch nicht geschehen
- Sollte die vorhandene Hecke ganz entfernt werden, so ist ähnlich eine aufgebaute Ersatzhecke aus standortheimischen Sträuchern in der unmittelbaren Umgebung zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung)
- Bauschutzzaune sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze in den Biotopen (Wald im südlichen Planbereich und Böschunghecke im nördlichen Planbereich) während der gesamten Bauphase anzubringen
- Bodenverdichtungen im Bereich des Wurzelraumes durch baubedingtes Fahren sind zu vermeiden, im gesamten Traufbereich der Bäume ist ein Abstand von mindestens 2,5 m Abstand zum Wald durch Abzäunung unverändert zu belassen
- Bei den Abgrabungen während der Bauphase ist auf einen ausreichenden Wurzelschutz gemäß DIN 18920 zu achten
- Anpflanzung von Hasel- und anderen Beerenssträuchern in den Freiraum zwischen Wohnbebauung und Waldrand zur Förderung der Haselmaus (Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung).
- Ausbringen von Nistkästen im angrenzenden Waldbestand.

Eine Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Plan 3 des Umweltbericht (Bestandteil der Begründung) und gilt als Bestandteil der textl. Festsetzungen.

HINWEISE

1. SCHUTZ DES OBERBODENS
 Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahme anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

2. DENKMALSCHUTZ
 2.1 Im Bereich des Planungsgebietes sind Baudenkmäler oder archäologische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch so stark abgetragen sein, daß sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.
 2.2 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) der Behörde unverzüglich gemeldet werden müssen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Wege einer Baugenehmigung der Immissionsschutz zu beteiligen ist. Weiter wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:
 tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
 Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.08.2008 beschlossen, für das Gebiet "Röhstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt September 2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel Datum Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.04.2009 mit 04.05.2009 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 06.04.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Siegel Datum Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Entwurfes Stand 03.09.2009 vom 12.10.2009 bis 16.11.2009 in Möhrendorf stattgefunden. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Oktober 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 05.10.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss vom 11.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2009 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit September 2010 zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möhrendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 214 und § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes am 22.02.2011 beschlossen. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung vom 08.03.2011 bis 11.04.2011 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt März 2011 veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2011 am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Gemeinderat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 17.05.2011 als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat am 17.05.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes in den seit 01.09.2010 rechtskräftigen Bebauungsplan zu integrieren und in einem "Gesamplan" zusammenzufassen.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Beschluss zur Zusammenfassung der Pläne in einen "Gesamplan" wurden im Amtsblatt Juni 2011 bekannt gemacht. Der Gesamplan ist somit rechtskräftig.

Siegel Datum Bürgermeister

2. Deckblatt zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - 16/9 Röhstraße -

für die Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 507, 507/2, 510, 505 - Gemarkung Kleineseebach -



Gemeinde Möhrendorf

Gesamplan - Rechtsplan -

Rechtsverbindlich seit
Endfassung vom :	03.09.2009
redaktionell geändert :	02.06.2010
Planfassung geändert :	21.02.2011
Projektbearbeitung :	
 <small>SCHULZ PARTNER ARCHITECTEN</small> Grundbacher Str. 22 Fon 09131 / 81646-0 info@spsarchitekten.com 91058 Erlangen Fax 09131 / 81646-1 www.spsarchitekten.com	