

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

Nr. 19/11
"TRETENÄCKER"

GEMEINDE MÖHRENDORF

91096 Möhrendorf
Ldk. Erlangen-Höchstadt






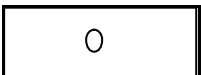
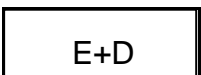
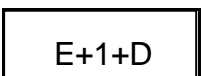
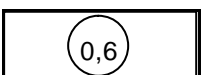
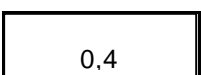
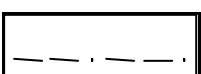
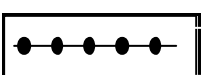
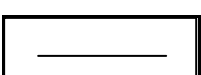

*(beinhaltet die 1. Änderung,
bekannt gemacht im Amtsblatt März 2004 der Gemeinde Möhrendorf)*

STAND: 16.12.2003

1 Satzung

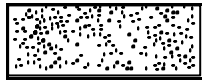
Die Gemeinde Möhrendorf erläßt aufgrund der §§ 1a, 2(1), 8(2)Satz 2, 9 u. 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. 1997, Teil 1, Nr. 61, sowie des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 Abs. 2, (2-4) und Art. 6, 6a, 6b, 6d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 19/11 „Tretenäcker“. Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2 Zeichenerklärung für Festsetzungen

	Geltungsbereich des Baugebietes
	Allgemeines Wohngebiet
	eingeschränktes Mischgebiet
	freistehende Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Max. Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig
	Max. EG, OG und DG zulässig
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsmaß)
	verbindliche Firstrichtung
	Grundstückszufahrten



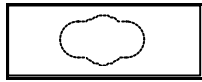
Spielplatz



Grünfläche

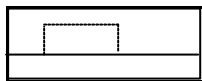


Best. Gehölze erhalten u. entwickeln

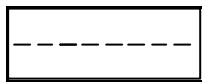


Anpflanzung von Sträuchern auf priv. Grund (Text 5.1)

3 Zeichenerklärung für Hinweise



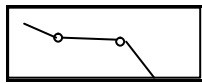
Parken auf öffentlichen Grund



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Straßenbegrenzungslinie



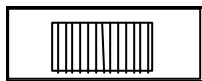
vorhandene Grundstücksgrenze



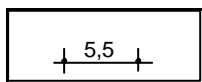
Bebauungsvorschlag



vorh. Flurstücksnummern



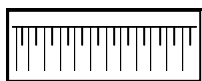
bestehendes Gebäude



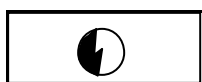
Maßzahl



Durchmesser für Wendekreis



Böschung



Gemeinbedarfsfläche zur Elektroversorgung



Stellplätze zeitlich begrenzt



Fläche für Rückhaltung

4 Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO und als eingeschränktes Mischgebiet gem. §6 i.V.m. §1 Abs. (5) BauNVO festgesetzt. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen in Plan und Text, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschößzahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

4.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

An allen freistehenden, seitlichen Grenzen der Gebäude, sind die Abstandsflächen n. Art. 6 BayBO einzuhalten, sofern sich aus den Eintragungen im Planblatt kein anderes Maß ergibt.

Gartengerätehäuser sind bis 7 m² als Grenzbebauung auch außerhalb der Baugrenze zulässig - Traufhöhe max. 2,10 m.

4.1.3 Wandhöhen

Häuser bei Bauweise E + D max. 3,95 m
Häuser bei Bauweise E + 1+ D max. 6,75 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

4.1.4 Dachgestaltung

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig; der Krüppelwalm ist nicht zulässig.

Dachdeckung mit Dachsteinen, rot / naturrot.

Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Dachneigung bei Bauweise E + D: 42° - 48°
Bauweise E + 1 + D: 30° - 40°

Max Firsthöhe bei Bauweise E + D: 9,75 m,
Bauweise E + 1+ D: 11,25 m

Dachgauben dürfen eine Länge von max. 3/5 der Dachlänge einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,25 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m betragen. Einzellänge der Gaube max. 4,0 m.

4.1.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch

die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. Für die Errichtung von Carports gelten die Vorschriften der Carportrichtlinie der Gemeinde Möhrendorf. Bei seitlicher Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum, ist ein Sicherheitsabstand von 0,75 m einzuhalten.

Die Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis max. 4° sind zugelassen. Sie müssen jedoch begrünt werden (vgl. Festsetzung zur Grünordnung). Das Abschleppen der Dächer vom Hauptdach ist möglich.

Die Firsthöhe von Garagen/Carports darf bei giebelseitiger Grenzbebauung 4,50 m (Bezugspunkt: natürliche Geländeoberfläche) nicht überschreiten.

Die Dachneigung von Garagen/Carports ist nach Möglichkeit der des Hauptgebäudes anzupassen. Sollte hierdurch jedoch die zulässige Firsthöhe von 4,50 m überschritten werden, ist auch eine geringere Dachneigung zugelassen.

4.2 Immissionsschutz

Die Immissionswerte der Nutzung auf den Parzellen Nrn. 1,2 u.3 dürfen die Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für **WA** nicht überschreiten. Vorhaben gem. § 6 BauNVO (2) 8 u. (3) sind auf den vor genannten Parzellen Nrn. nicht zulässig.

4.3 Hinweise zum Bebauungsplan

Wasserwirtschaft

Gebäude, von direkt an die Feldflur grenzenden Grundstücken, müssen ggf. mit Oberflächen-, Schichten-, oder Quellwasser rechnen. Quellwasser, Schichtenwasser und Dränwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden, sondern muß dem Untergrund wieder zugeführt werden.

Eine permanente Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Ggf. sind die Keller mit einer wasserdichten Wanne auszuführen.

Eine planmäßige Versickerung im Baugebiet ist nicht vorgesehen.

Im Zuge der Erschließung wird geprüft, ob das gering verschmutzte Dachflächenwasser über ein qualifiziertes Trennsystem und über Rückhaltebecken in den Seebach eingeleitet werden kann. Die entgeltliche Lage und Größe der Flächen wird im anschließenden Wasserrechtsverfahren festgesetzt.

Ist ein Trennsystem aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, wird die Entwässerung über das bestehende Mischsystem erfolgen.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchsemissionen, Staubimmissionen und Lärmimmission durch Landbewirtschaftung rechnen.

Energieversorgung

Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die Integration der technischen Anlagen in das Bauwerk soll angestrebt werden. Die passive Energienutzung sollte selbstverständliches Bauprinzip sein.

Immissionsschutz

Von den Parkplätzen auf Parz. Nr. 33 kann zeitweilig Lärmbelästigung durch an und abfahrende Fahrzeuge entstehen, die zeitweilig auch die zulässigen Grenzwerte übersteigen. Maximal jedoch auf die Dauer von 3 Jahren nach Rechtskraft des B-Planes. Für die Gebäude der Parzellen Nrn. 25,26,32 wird empfohlen, Schlafräume auf die schallabgewandte Seite hin zu orientieren.

Kabeltrassen

Bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen ist darauf zu achten, daß gemäß DIN 1998 insgesamt 2,5 m Abstand von vorhandenen oder geplanten Bäumen eingehalten werden, bzw. entsprechende Vorkehrungen (Kabelverrohrung) zu treffen sind.

5 Textliche Festsetzung zur Grünordnung

5.1 Private Grünflächen Zufahrten u. Bauwerke

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 100m² Grundfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laubbaum (vgl. Gehölzliste Pkt. 5.2.3), zu pflanzen. Nadelbäume werden nicht ausgeschlossen.

Die zeichnerische Festsetzung „Pflanzung v. Sträuchern auf priv. Grund“ hat mit mind. 2 Laubhochstämmen, sowie einer 2 zeiligen Hecke entsprechend der Gehölzliste von mind. 3 m Länge entlang der Grundstücksgrenze zum Seebach, bzw. zum Kanal zu erfolgen. Eine durchgehende Hecke ist nicht wünschenswert. Ein Baum gem. vorherigen Absatz kann angerechnet werden.

Der Stauraum vor Garagen oder Stellplätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Material, z.B. Dränstein, Fugen- oder Gitterpflaster, Schotterrasen etc. belegt werden.

Der seitliche Sicherheitsabstand bei Garagen von 0,75 m zum öffentlichen Straßenraum wird als Grünfläche festgesetzt.

Mind. eine Garagenseite, wie auch Müllstandorte oder Müllboxen sind mit Klettergehölz zu begrünen (vgl. Gehölzvorschläge Pkt. 5.2.1).

5.1.1 Einfriedungen

Mauern sind nicht erlaubt.

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

5.1.2 Begrünung von Flachdächern

Flach.- oder flach geneigte Dächer von Garagen und Carports, sind mind. extensiv zu begrünen:

als Grasdach, mit einer Vegetationstragschicht von 10 - 15 cm, und der Regelsaatgutmischung RSM 6

oder mit Begrünung durch Stauden, (Vegetationstragschicht 5 - 15 cm)

Artenauswahl:

Alyssum - Arten	Steinkraut	Helianthemum - Arten	Sonnenröschen
Dianthus - Arten	Nelken	Hieracium - Arten	Habichtskraut
Thymus - Arten	Thymian	Saxifraga - Arten	Steinbrech
Sempervivum - Arten	Hauswurz		

5.2 Gehölzliste

großkronig Bäume

kleinkronig Bäume

Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß	Obsthochstämme	

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß	Syringa vulgaris	Flieder
Rosa canina	Hundsrose	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn		

5.3 Hinweis zur Grünordnung

5.3.1 Fassadenflächen

Es wird empfohlen, fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m mit einem Klettergehölz zu begrünen.

Gehölzvorschläge:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Vitis vinifera	Echter Wein
Lonicera - Arten	Geißblatt	Campsis - Arten	Trompetenwinde

Polygonum aubertii	Schlingknöterich	Euonymus - Arten	Spindelstrauch
Wisteria sinensis	Blauregen	Hedera helix	Efeu
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein		