



**I. PRÄAMBEL**

Die Marktgemeinde beschließt den Bebauungsplan "Pommer-Freigarten" mit der Begründung in der Fassung vom ... als Satzung ...

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzverordnung (BauNVO)
- Planzonenverordnung (PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), z.L. geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950),

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), z.L. geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Einfrierung von Investitionen und der Ausweisung u. Bereitstellung von Bauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 BGBl. II 213-1-6),

In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 413, ber. 1998 S. 270 BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

|     |  |
|-----|--|
| MD  | max. II+D                              |
| 0.4 |  |
| ○   | ED                                     |
|     | SD 30°-48°<br>PD 11°-20°<br>ZD 15°-22° |

**II. Zeichnerische Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD Dorfgebiet, eingeschränkt, nach § 5 der BauNVO

0.4 Grundflächenzahl

max. II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

○ = offene Bauweise

△ ED = Einzel- u. Doppelhäuser

Baugrenze

öffentliche Verkehrsfläche-Gehweg

öffentliche Verkehrsfläche-Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Stellplatz für Mülltonnen

**Maßnahmen und Flächen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft**

zu erhaltende Gehölze

Anpflanzungen Bestand

Biotop

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzgebiet Bäume ohne Standortbindung

Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern an der östlichen Bebauungsgrenze

LSG-Grenze "Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst"

**III. Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrecht**

1.1 Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt. Die Anordnung von Irm- und geruchsensibler Betriebe ist ausgeschlossen. Maß der baulichen Nutzung

1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max II+D bestimmt. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (2WE je DH) zulässig.

1.3 Bauweise und Gebäudeanordnung  
Die offene Bauweise ist für Einzelhäuser in der Regel festgelegt. Es können jedoch in einem kleineren Bereich auch Doppelhäuser errichtet werden. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.4 Straßenverkehrsflächen  
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baufeldern angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Anwohnern vorbehalten.

1.5 Entsorgung Niederschlagswasser  
Pro Bauparzelle ist ein Retentionszisterne (Brauchwasser+ Aufstauvolumen) mit einem Rückhaltedevolumen von 3.000 l ab zu errichten. Die Zisternen sind in den Bauunterlagen nachzuweisen und die Errichtung anzuzugehen.

1.6 Grünordnung  
Pflanzgebiet A:  
Am östlichen Ortsrand sind wegen des Übergangs zur freien Landschaft standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.  
Pflanzgebiet B:  
Zur Durchgrünung des Gebietes ist auf den Grundstücken ohne Gehölzbestand mindestens ein klein Kroniger Laubbau zu pflanzen.  
Allgemeine Pflanzverbote  
Das Anpflanzen von Weidenröschen, Quitten und Cotoneaster ist nicht zulässig. Ebenso Reihenanzpflanzungen mit Thuja und Nadelgehölz entlang der Grenze zum Straßenraum und zur freien Landschaft. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen.

1.7 Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz  
Die Eingriffgrundstücke werden als Sammelausgleichsfläche die Fl.Nr. 231/Teilfläche und 229 (neu 1108/Teilfläche) jeweils Gemarkung Pommer, zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme besteht in der Anpflanzung, Pflege und extensiven Bewirtschaftung einer Streuobstwiese.

1.8 Erhaltungsgebiet (§ 9 (1) 25 BauGB): Biotop  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände an der östlichen (amtlich kartiertes Biotop Nr. 24096-019) Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. (RASLG 4 bzw. DIN 48923)

**2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)**

2.1 Baugestaltung  
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30°-48° als Pultdach und versetztes Pultdach mit einer Neigung von 11°-20° oder als Zeltdach mit einer Neigung von 15°-22° auszuführen. Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach mit einer Neigung von 15°-48° oder als Flachdach mit einer Neigung von 0°-7° auch begrünt auszuführen. Zusammengebaute Gebäude sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Kniestockhöhe wird bei Satteldächern auf 50m festgesetzt.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage  
Tabelleig zur Straße gelegene Gebäude:  
Die fertige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante kann tableig max. 0,3 m über der Straßenebene liegen. Gemessen wird dies in Gebäudemitte senkrecht zur Straße.  
Bergseitig zur Straße gelegene Gebäude:  
FFOKT-EG darf max. 0,30 m über den am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt liegen.

2.3 Einfriedungen  
An den Abgrenzungen privater Gartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungen als Holzpfosten- oder Metallzäune auszuführen. An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen hingegen können Zäune aus Maschendrahtgeflecht hergestellt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00m nicht übersteigen und muss mind. einen Abstand von 15cm zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen. Einfriedungsmauern sind unzulässig. Alternativ können auch Hecken geplanzt werden. Garagenfahrten dürfen auf eine Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden.

2.4 Private befestigte Flächen  
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABL Nr. 10/85 zu beachten. Ausführung als Schotterterrassen, Rasenpflaster o.ä.

2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, u. Nebengebäude  
Die Stellplatzsitzung- und Garagensetzung des Marktes Igensdorf ist zu beachten. Garagen und Carports sind außerhalb der Baufelder nicht zulässig.

**IV. Hinweise**

bestehende Gebäude

LN landwirtschaftliche Nutzfläche

ursprüngliche Flurstücksgrenzen

geplante Parzellierungsgrenzen

Flurstücksnummer

Höhenschichtlinien

6.42

Maßangabe in Metern

Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schickl Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950, Fax 0951/409530 anzuzeigen. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 9 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

**Markt Igensdorf**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  
**Pommer-Freigarten 1. Änderung**

Entwurfsverfasser: Bauamt Markt Igensdorf

Entwurf vom: 13.03.2017

**Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.01.2017 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Pommer "Freigarten" im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.2017 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

Der Markt Igensdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 1. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Igensdorf, den .....

Seppl Wolfgang Rast  
1. Bürgermeister

Bekanntmachung am .....