

Marktgemeinde Igensdorf
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan
„Etlaswind - Kirchenberg“
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Textliche Festsetzungen

Stand 16.03.2011
Entwurf

Bearbeitung:

INSUMMA Planungsgesellschaft mbH
Südwestpark 63
90449 Nürnberg
Tel.: 0911/92618-0
Fax: 0911/92618-36
info@insumma.de

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sind in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) I BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird als WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) I BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) siehe auch Planeintrag

Grundflächenzahl GRZ: 0,3

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl § 19 BauNVO und Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO bestimmt.

Weiterhin wird festgelegt, dass pro Wohnhaus max. 3 (drei) Wohneinheiten zulässig sind.

WA I

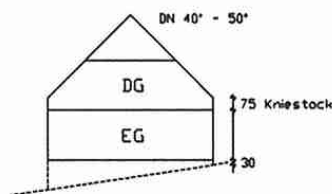
Zahl der Vollgeschosse: **I + D**

§ 20 (1) und § 16 (2) 3 BauNVO siehe Eintrag im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe eines Kniestockes darf max. 75 cm betragen, gemessen von der Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand

WA I Regelbeispiel

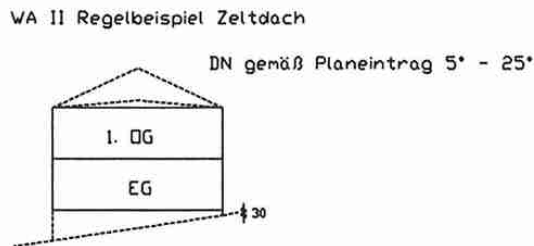


WA II

Zahl der Vollgeschosse: **II**

§ 20 (1) und § 16 (2) 3 BauNVO siehe Eintrag im Plan

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.



Die Höhe eines Kniestockes darf bei der Ausführung I + D max. 75 cm betragen, gemessen von der Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand

I.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Eintrag im Plan.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt. Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt bzw. die Grundflächenzahl.

I.5 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude (§9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung des Marktes Igensdorf zu beachten.

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Flächen zulässig.

Geschlossene Garagen (gem. § 1 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV): Vor der Garage ist mindestens ein Stauraum von 5 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage darf nicht eingezäunt werden.

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

Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht voll versiegelt werden. Zulässig sind wasser-durchlässige Materialien, wassergebundene Decken, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrassen oder Rasen soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Stellflächen sowie deren Zu- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Hauptgebäudes als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 BauGB

Nicht überbaute bzw. befestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und unterhalten.

Entlang der östlichen Grenze des Baugebietes nördlich der Gemeindeverbindungsstraße zur freien Landschaft ist eine mindestens dreireihige Pflanzung aus heimischen Sträuchern durchzuführen.

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäume, StU 16 -18 cm, zu pflanzen.

1.8 Verkehrsflächen und Anschlüsse nach § 9 (1) 11 BauGB

Die Grundstücke werden von der Gemeindeverbindungsstraße aus über öffentliche Stichstraßen erschlossen.

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (§9 (1) 12, 14 und (6) BauGB

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem in der Gemeindeverbindungsstraße.

1.10 Höhenlage der Gebäude

Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK- EG) darf max. 30 cm über den am höchsten anstehenden natürlichen Geländepunkt der geplanten Gebäudefläche des Wohngebäudes liegen

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

Nutzungsbeschränkungen in diesen Schutzzonenflächen werden in einen privatrechtlichen Vertrag geregelt

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

Die Verwendung blendender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig.

2.2 Dachgestaltung

Dachform, Dachneigung

WA I

- a) Zulässig für die Wohngebäude sind nur Satteldächer, für Garagen sind auch Flachdächer zulässig
- b) Die Dachneigung wird wie im Planeintrag dargestellt festgelegt.

WA II

- c) Zulässig für die Wohngebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer, für die Garagen sind auch Flachdächer zulässig
- d) Die Dachneigung wird wie im Planeintrag dargestellt festgelegt.

Dacheindeckung

- a) Die Verwendung von Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen ist unzulässig.

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und der Photovoltaik sind auf dem Dach und auch auf den Garagen und Nebenanlagen zulässig.

2.3 Einfriedungen

Auf Einfriedungen darf ganz verzichtet werden.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung soll mind. 15 cm betragen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.

Einfriedungsmauern und Sockel sind nicht zulässig.

Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden.

Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischen Natursteinen ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.

2.4 Entwässerung für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

Dachflächenwasser und nicht belastetes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden.

3. Hinweise

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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3m zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das entsprechende Merkblatt zu beachten.

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 stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das anfallende gering belastete Oberflächenwasser sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da u.a. der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist auf der Grundlage der örtlichen Vorschriften sicherzustellen.

Ev. Bepflanzung im öffentlichen Bereich darf nicht mit giftigen Pflanzen erfolgen.

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-Höchstadt 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.

Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde im Landratsamt ist gemäß Art. 65, Abs. 1 BayBO im Zug nachfolgender Baugenehmigungen zu beteiligen.

Es wird nach der EnEV gebaut. Die zurzeit gültige Energiesparverordnung ist als Mindeststandard einzuhalten; ein Wärmebedarfsausweis ist zu erstellen.

Bodenschutz/Untergrundverhältnisse

Der Massenausgleich des Bodenaushubs soll auf dem Grundstück erfolgen.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Fläche zu lockern.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Verfahrensvermerke

Der Markt Igensdorf hat am 23.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Atlaswind - Kirchenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 vom 08.12.2010 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfes vom 13.12.2010 bis 13.01.2011 in Igensdorf stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2010 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 16.05.2011 bis 16.06.2011 in Igensdorf beteiligt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.05.2011 um Stellungnahme gebeten.

Der Markt Igensdorf hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan "Atlaswind - Kirchenberg" in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Igensdorf, den

Siegel

.....
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt Igensdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB wurde hingewiesen. Außerdem wurde auf die Vorschriften und Rechtsfolgen der § 44 und 214 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Igensdorf, den

Siegel

.....

(Bürgermeister)

Aufgestellt:



gez. J. Schleifer