

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: 26.01.2023

Die Gemeinde Obermichelbach erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)

### **die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Obermichelbach Süd Teil 1“ als Satzung.**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

### **§ 1 Art der Baulichen Nutzung**

- (1) Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

### **§ 3 Bauweise,**

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden maximal 25 Meter betragen darf.
- (2) Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern, ist eine Grenzbebauung zwischen den jeweiligen Doppel- bzw. Reiheneinheiten zulässig.

### **§ 4 Zahl der zulässigen Wohneinheiten**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Hausgruppen oder Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf die Reiheneinheit oder die Doppelhaushälfte.

### **§ 5 Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

### **§ 6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Werden Garagen und Nebengebäude an Grenzen angeordnet, sind sie mit gleichen Dachformen mit den sich am Nachbargrundstück anschließenden Gebäuden herzustellen.
- (3) Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

## § 7 Bauliche Vorschriften

### (1) Höhe Fußbodenoberkante Erdgeschoss

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Straße, gemessen in der Mitte der Straße um nicht mehr als 60 cm überragen.

### (2) Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, wenn sie sich in Art und Form dem Hauptdach anpassen. Sie dürfen sich in der Summe ihrer Länge auf max. 3/5 der dazugehörigen Gebäudeseite erstrecken. Dachaufbauten müssen vom First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gaubenformen auf einem Dach müssen einheitlich sein.

Die Breite der Zwerchhäuser darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

### (3) Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus engobierten (hochglänzenden) Materialien sind unzulässig.

### (4) Dachform

Die zulässige Dachform und -neigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die gleiche Dachform und -neigung vorzusehen.

### (5) Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

### (6) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blink- und Leuchtreklame ist nicht zulässig.

### (7) Einfriedungen

Die Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Obermichelbach in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

Gabionen und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Hecken aus Nadelgehölzen entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der Rothenberger Straße sind zur Straßenseite auf ihrer gesamten Länge und Höhe mit Hecken zu begrünen. Der durchwurzelbare Pflanzstreifen ist mit einer Breite von mindestens 80 cm auszuführen.

## § 8 Grünordnung

- (1) Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen / Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 5% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Die Bereiche zwischen Verkehrsfläche und der vorderen Baufluchtlinie des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Wege oder Nebenanlagen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächendeckend zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- (3) Ebenerdige private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- (4) Im Planbereich ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3-mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### HINWEISE

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.