



**Pflanzenzeichen / Zeichenerklärung**

- Fahrbahn
- Gehweg
- Parkflächen
- Sicherheitsstreifen
- komb. Rad-/Gehweg
- Bankett
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Mulden - Rigolen - Entwässerungssystem
- Entwässerungseinrichtung / Regenrückhaltebecken
- zu pflanzende Bäume
- Bestehende Baumgründelgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Spielplatz

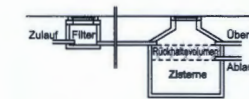
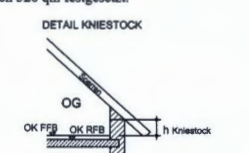
  

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

allgemeines Wohngebiet	WA	I + D	Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss
max. Grundflächenzahl	0,35	0,60	max. Geschosflächenzahl
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			Satteldach
Nur Doppelhäuser zulässig			

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHER NATUR (§ 9 BauGB)**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**  
Für den Geltungsbereich wird gemäß § 9 BauGB als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**  
Für das Maß der baulichen Nutzung werden in einigen Baufenstern von den Höchstwerten, gemäß § 17 (1) BauNVO, abweichende Grundflächen- und Geschosflächenzahlen festgesetzt. Auf die §§ 19 und 20 BauNVO wird verwiesen. Grundsätzlich werden Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhaushälften von 320 qm festgesetzt.
- 3. Bauweise:**  
Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in den jeweiligen Baufenstern. Als Höchstgrenze sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, jedoch keine Hausgruppen. Für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt:  
I + D = ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzuzehrendes Dachgeschoss. Dabei gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hat. (im Sinne Art 2, Abs. 5, Satz 1 BayBO)  
II = maximal zwei Vollgeschosse.
- 4. Kanalisation:**  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. An den Grundstücksgrenzen ist, als Teil der privaten Grundstücksentwässerung, jeweils ein Revisionschacht für Schmutz- und Regenwasseranschluss an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorzusehen. Zur dezentralen Rückhaltung des unverschlammten Niederschlagswassers wird folgendes festgelegt:  
a) Auf jedem Einzelgrundstück ist eine Zisterne zu errichten.  
b) Die Größe der Zisterne muss je angefangener 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 1,50 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen betragen, die Größe des Nutzinhaltes bleibt freigestellt.  
c) Die Zisterne muss folgende Ab- bzw. Überläufe erhalten:  
- Ablauf über Rückhaltevolumen mit reduziertem Rohrdurchschnitt,  
- Überlauf Nutzvolumen an die Regenwasserkanalisation  
- Anordnung gem. nebenstehender Systemskizze  
d) Die Zisterne muss bei Bezug des Bauvorhabens funktionsfähig sein.  
e) Es ist erwünscht, überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser, soweit dies nicht bereits der Zisterne zugeführt wird, im Gartenraum zu versickern. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sich diese Versickerungen nicht nachteilig auf eigene Bauwerke oder auf Nachbarbauwerke auswirken. Grund- und Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Grundwasser darf nicht auf Dauer abgesenkt werden. Die Abwasserentlastung der Gemeinde Obermichelbach ist zu beachten.



**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB + Art. 91 BayVO)**

- 1. Stellplätze und Garagen:**  
Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück vorzusehen. Ein Stellplatz vor der Garage oder dem Carport wird anerkannt. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze an Fuß- und Radwegen oder kombinierten Radwegen errichtet werden, sind die Außenwände an den Grenzen zu diesen Wegen offen zu gestalten. Nur in diesen Fällen sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Dächer sind als Satteldächer oder begrünte Flachdächer zu errichten.
- 2. Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch an der Grundstücksgrenze zulässig, insoweit diese dem Art. 7 Abs. 4 BayVO entsprechen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Hausgärten Lauben oder Gerätehäuser (jeweils eines pro Grundstück) bis zu einer Grundfläche von 15 qm an den Grundstücksgrenzen zulässig. Die Ermittlung der Grundflächen erfolgt grundsätzlich nach § 19 der BauNVO. Die Anlagen dürfen nur erdgeschossig mit einer max. Firsthöhe von 2,5 m über dem natürlichen Gelände erbaut werden. Als Materialien sind Holz, Mauerwerkbau mit Holzaufputz sowie bei Gewächshäusern Glas vorzusehen. Die Anlagen sind mit einheimischen Laubbäumen oder Stielbäumen einzurichten.
- 3. Gestaltung:**  
a) Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Farb- und Materialwahl.  
b) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf die Oberkante der erstmals hergestellten, angrenzenden Erschließungsstraße um max. 60 cm überagen. Bezugspunkt bei der Festlegung der Fußbodenoberkante ist hierbei der tiefstgelegene Punkt der Erschließungsstraße.  
c) Werden Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen, so sind diese stimmig und mit gleichen Dachformen mit dem sich am Nachbargrundstück anschließenden Gebäuden herzustellen. Die Garagen und Nebengebäude können hierbei ebene Dächer oder Dachformen wie das Hauptgebäude aufweisen.
- 4. Dächer:**  
Als Dachformen sind Satteldächer zu errichten, in einzelnen Fällen können auch Walmdächer zugelassen werden. Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen auszuführen. Dachneigungen sind bei Festlegung I+D von 35 - 50° sowie bei II sind Dachneigungen von 25 - 40° zugelassen. Für Haupt- und Nebenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Dachneigung. Als Dachdeckung ist rotes oder rotrötliches Dachdeckungsmaterial oder Begrünung bevorzugt zu wählen, wobei auch eine graue oder antrazitfarbene Dachdeckung zulässig ist. Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind zulässig. Dachabgängen dürfen insgesamt 3/5 der Gebäudeteile nicht überschreiten. Bei den Wohngebäuden sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich höchstens 50 cm betragen. Hierzu darf noch eine Pfettenhöhe von höchstens 16 cm hinzugerechnet werden. Ist die Pfette aus konstruktiven Gründen höher, ist der gemauerte oder betonierte Teil entsprechend niedriger herzustellen. Die Pfette darf im äußersten Fall außen fluchtend mit der äußeren Mauerkante sein. Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung des Gebäudes. Bei Rücksprünge kann sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung erhöhen, bei untergeordneten Bauteilen, die aus der äußeren Gebäudefluht hinausragen, muss sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung reduzieren.
- 5. Einfriedigungen:**  
Für die Einfriedigungen ist die gemeindliche Satzung zu beachten.
- 6. Luftreinhaltung:**  
Im Geltungsbereich sind die die Luft erheblich verunreinigenden Brennstoffe unzulässig; d.h. Feuerungsanlagen dürfen nicht mit festen Brennstoffen (z.B. Steinkohle, Braunkohlebricketts o.ä.), ausgenommen unbehandeltes trockenes Holz, betrieben werden. Die Festsetzung gilt nicht für Übergangs- bzw. Nebenheizungen (Kachelöfen, offene Kamine o.ä.), deren maximale Heizleistung nicht mehr als 6 kW beträgt. Pelletheizungen sind zulässig.

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- 1. Allgemeine Hinweise:**  
Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum am Rand der bestehenden Bebauung und durch Erhaltung und Entwicklung von Gelände- und Vegetationsstrukturen in den Randbereichen sowie die Schaffung von gliedernden Grünstrukturen auf öffentlichen und privaten Flächen. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 6 a BayNatSchG behandelt und Festsetzungen zu den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Der Erläuterungsbericht zur Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichsflächen wird Bestandteil des Bebauungs-/Grünordnungsplanes.
- 2. Ökologische Festsetzungen zur Bebauung:**  
(Festsetzung nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)
- 2.1 Grünflächen:**  
Der vorhandene Bestand sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen, der Baugrundstücke und der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und artenreicher zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb der öffentlichen Flächen heimische Pflanzenarten sowie bei den privaten Flächen zu 80% heimische Pflanzenarten zu verwenden, siehe Liste Nr. 2.2. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Liste 2.2 zu pflanzen.
- Öffentliche Grünflächen:**  
Der auch zur Entwässerung dienende Grünzug von West nach Ost sowie die Randbegrünung südlich und östlich des Baugebietes sind mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtung ist dabei zu beachten und zu schützen.  
- Bereich 1 = Grünzug von West nach Ost - Gehölze und Obstbäume  
- Bereich 2 = nordöstlicher Bereich am RRB - Gehölze, hochstammige Straßenbäume am Rand zur Veitshausener Straße  
- Bereich 3 = Ortsrandeingang - Gehölze, Straßenbäume  
- Bereich 4 = Tuchenbacher Weg, Überquerungshilfe - hochstammige Straßenbäume  
- Bereich 5 = Grünflächen innerhalb Baugebiet entlang Verkehrsanlagen - Gehölze und Einzelbäume
- Private Grünflächen:**  
a) Im Süden des Baugebietes ist im eingezeichneten privaten Bereich in einer Breite von 3 m gem. Artenliste eine Strauchhecke anzulegen.  
b) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege, zu begrünen.  
c) Einfriedigungen durch freiwachsende oder geschnittene heimische Laubgehölzarten gem. Pflanzliste Ziff. 2.2 sind zulässig (vgl. auch Festsetzung Teil B).  
d) Der Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB) ist zu beachten.
- 2.2 Pflanzenliste geeigneter Bäume und Sträucher:**  
Pflanzenqualität: Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, Sträucher, 2xv, 60-100 cm
- Kleinbäume (2. Wuchsklasse, H 3xv, StU 16 - 18 cm)**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Malus spec. - Wildapfel  
Pyrus spec. - Wildbirne
- Großbäume (1. Wuchsklasse, H 3xv, StU 20 - 25 cm)**  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Juglans regia - Walnus  
Crataegus monogyna  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Wildobst
- Sträucher (Str. 2xv, 60 - 100 cm)**  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - gemeine Heckenrose  
Rosa spec. - Wildrosen  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - roter Holunder  
Syringa vulgaris - Flieder  
Viburnum lantana - Schneeball

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1 -
- a) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Pfefferloh Teil III" der Gemeinde Obermichelbach wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 8.12.2003 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 10.12.2003 an allen Gemeindeflehen angeschlagen.
- b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2004 öffentlich bestimmt. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 14.12.2004 an allen Gemeindeflehen bekannt gegeben. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 23.12.2003 bis 25.01.2005 öffentlich aus.
- c) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2003 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.
- 2 -
- a) Der Entwurf in der Fassung vom 21.02.2005 und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 21.02.2005 beschlussmäßig gebilligt.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2005 bis 15.04.2005 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 04.03.2005 an allen Gemeindeflehen angeschlagen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- 3 -
- a) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 08.08.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 1. Fortschreibung**
- a) Der Beschluss für die vereinfachte Änderung wurde vom Gemeinderat Obermichelbach am 19.03.2007 gefasst.
- b) Der Entwurf wurde vom 02.04.2007 bis 03.05.2007 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 26.03.2007 an allen Gemeindeflehen angeschlagen.
- c) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 21.05.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 2. Fortschreibung**
- a) Der Beschluss für die 2. vereinfachte Änderung wurde vom Gemeinderat Obermichelbach am 08.10.2007 gefasst.
- b) Der Entwurf wurde vom 27.10.2007 bis 27.11.2007 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 18.10.2007 an allen Gemeindeflehen angeschlagen.
- c) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 03.12.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Diese Meldung wurde am 04.12.2007 ortsüblich bekannt gegeben.
- Obermichelbach, 29.01.2008  
 DATUM  
 Huml, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Obermichelbach**  
Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 10 / Pfefferloh - Teil III  
mit integriertem Grünordnungsplan

