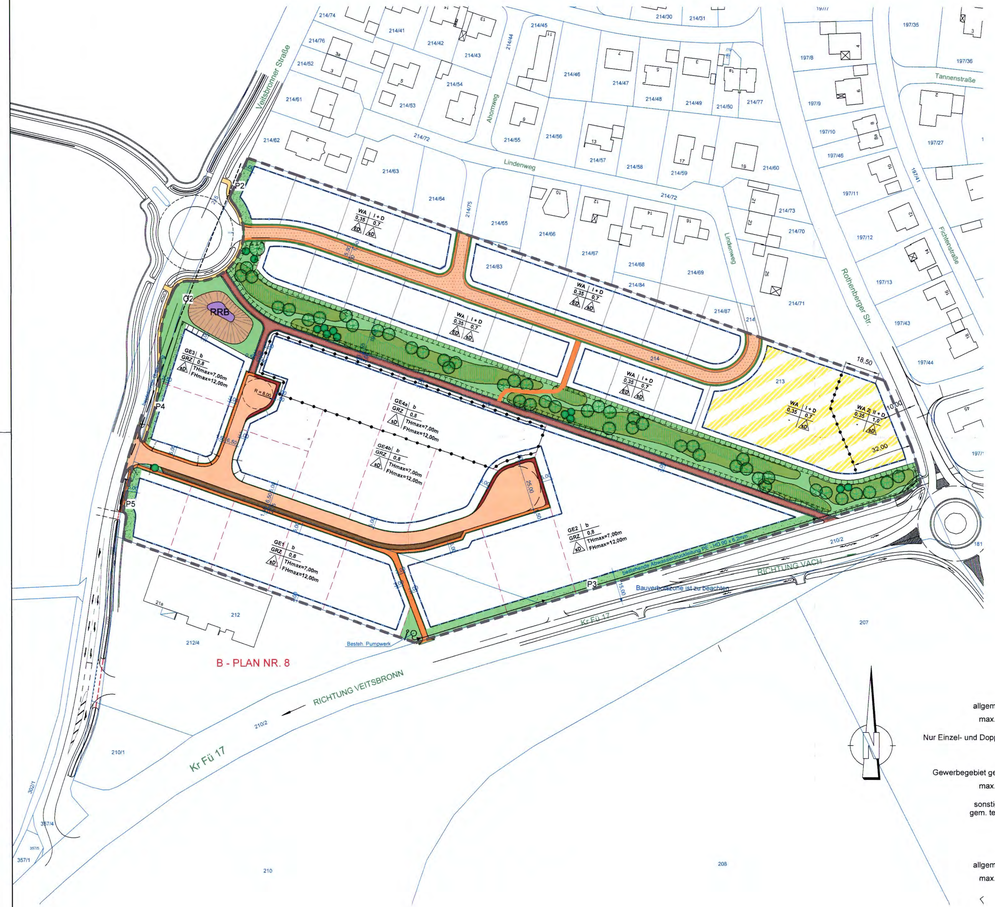


Zeichnerische Festsetzung

- öffentliche Verkehrsfläche
- P+1 private Grünfläche
- Ö+G öffentliche Grünfläche
- Ö+G Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche) (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Lärmschutzeinrichtung in Form bepflanzter Erdwall mit max. H=2,0m
- zu pflanzende Bäume (symbolische Darstellung)
- zu pflanzende Solitärsträuche Heister, Großsträucher (symbolische Darstellung)
- Heckenbepflanzung (symbolische Darstellung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grenze der Nutzungsunterteilung

Zeichnerische Hinweise

- Fahrbahn
- Gehweg
- Freihaltezone
- Parkstreifen
- wassergebundener Weg
- betrachteter Bereich/Baufenster der Tektur
- RRB Entwässerungseinrichtung / Regenrückhaltebecken
- bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- 214/69 Flurstücksnummer
- bestehender Abwasserdruckleitung
- bestehender Gasleitung

allgemeines Wohngebiet	WA	I + D	Erdgeschoß + Dachgeschoß **als Vollgeschoß**
max. Grundflächenzahl	0,35	0,70	max. Geschoßflächenzahl
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	SD	sonstige Dachgestaltung gem. textl. Festsetzungen
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	GE	b	besondere (abweichende) Bauweise vgl. textl. Festsetzungen
max. Grundflächenzahl	GRZ	0,8	
sonstige Dachgestaltung gem. textl. Festsetzungen	SD	THmax=7,0m FHmax=12,0m	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe jeweils über dem natürlichen Gelände
allgemeines Wohngebiet	WA 2	II + D	2 Vollgeschoße + Dachgeschoß
max. Grundflächenzahl	0,35	1,00	max. Geschoßflächenzahl
"		SD	sonstige Dachgestaltung gem. textl. Festsetzungen

A.1) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHER NATUR (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung:
Für die im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesenen Flächen wird, gemäß § 9 BauGB, als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

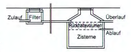
2. Maß der baulichen Nutzung:
Für das Maß der baulichen Nutzung werden von den Höchstwerten, gemäß § 17 (1) BauNVO, abweichende Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Auf die §§ 19 und 20 BauNVO wird verwiesen.

3. Bauweise:
Für die als **Allgemeines Wohngebiet** betreffenden Flächen des Baugebietes gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in den jeweiligen Baufenstern.
Als Höchstgrenze für alle Baufenster, außer dem Baufenster WA2, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, jedoch keine Hausgruppen.Für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt:

I+D = ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss. Dabei gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben (im Sinne Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO.)

II+D = zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss.

4. Kanalisation:
Das Entwässerung für die Wohngebiets- als auch für die Gewerbefläche erfolgt im Trennsystem.
Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird nordwestlich in einer als Erdbeckenanlage gestalteten Regenrückhalteeinrichtung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.
Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation an das öffentliche Kanalnetz angeboten und in einer Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Fürth ordnungsgemäß gereinigt. Hierzu wird das Schmutzwasser im südlichen Bereich einer bestehenden Pumpstation zugeführt. Von da aus wird, mittels Druckleitung am südlichen Rand der GE-Fläche, das Schmutzwasser an die Kanalisation in der Rothenberger Straße abgeleitet.
An den Grundstücksgrenzen ist, als Teil der privaten Grundstücksentwässerung, jeweils ein Revisionsschacht für Schmutz- und Regenwasseranschluss an der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorzusehen.
Zur dezentralen Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird folgendes festgelegt:
a) Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist in der jeweils gültigen Form zu beachten.
b) Soweit keine Rückhaltung auf dem Grundstück selbst installiert wird oder werden kann, ist auf jedem Einzelgrundstück eine Regenrückhalteeinrichtung (Zisterne, Erdbecken, etc.) zu errichten.
c) Das Volumen der Zisternen bzw. Regenrückhalteeinrichtung muss, je angefangener 100 m² nicht begrünter Dachfläche, 1,50 m³ Rückhaltevolumen betragen; die Größe des Nutzinhaltes bleibt freigestellt. Bei begrünten Dächern kann das Volumen auf 0,30 m³ je 100 m² Dachfläche reduziert werden.
d) Die Regenrückhalteeinrichtung bzw. Zisterne muss folgende Ab- bzw. Überluft erhalten:
- Ablauf über Nutzvolumen mit reduziertem Rohrquerschnitt
- Überlauf Rückhaltevolumen an die Regenwasserkanalisation
- Anordnung gem. nebenstehender Systemskizze
e) Die Regenrückhalteeinrichtung bzw. Zisterne muss bei Bezug des Bauvorhabens funktionsfähig sein.
f) Es ist grundsätzlich erwünscht, überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser, soweit dies nicht bereits der Regenrückhalteeinrichtung bzw. Zisterne zugeführt wird, im Grundstück zu versickern. Es ist jedoch darauf zu achten, dass sich diese Versickerungen nicht nachteilig auf eigene Bauwerke oder auf Nachbarbauwerke auswirken.
Insoweit eine ausreichende Versickerungsanlage oder eine funktionstüchtige Brauchwasseranlage nach geltenden Vorschriften bzw. allgemein anerkannten Regeln der Technik nachgewiesen wird, kann ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation entfallen.
Grund- und Drainagewasser darf nicht in die Kanalisatiqe eingeleitet werden.
Grundwasser darf nicht auf Dauer abgesenkt werden.
g) Bei der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Arbeits- bzw. Merkblätter, wie z.B. das Merkblatt M 153 der DVWK, sowie andere gültige Vorschriften zu beachten. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.
h) Bei der Nachspeisung von Zisternen mit Trinkwasser ist die DIN 1988 mit Installation eines freien Auslaufes zu beachten.



A.2) WEITERE FESTSETZUNGEN BETREFFEND FÜR GEWERBEFLÄCHEN

1. Gebäude bis zu einer Grundfläche von 600 m² dürfen ein Satteldach, flachgeneigte Dächer oder Flachdächer aufweisen. Größere Gebäude sind mit flachgeneigten Dächern (max. 15°) oder Flachdächern zu gestalten.
2. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m (max. Traufhöhe THmax), die max. Firsthöhe 12,00 m (max. Firsthöhe FHmax).
3. Von den Gewerbegebietsflächen dürfen keine schädlichen Emissionen (Rauchentwicklung, Schmierfilm oder Staubentwicklung, o. ä.) auf die angrenzenden Baugebietsflächen bzw. Verkehrswege ausgehen.
In den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht überschreiten.
Ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ist mit den Bauantrag, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm vom 26.08.1998 nachweist, vorzulegen. Dies gilt auch bei Genehmigungsfreistellung.
4. Auf den Gewerbegrundstücken sind bei Bedarf Warte- und Wendemöglichkeiten für LKW vorzusehen.
5. Entlang der Kr. FÜ 17 besteht eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Die Errichtung von Stell- und Müllsammelplätzen ist innerhalb dieser Zone zulässig.
6. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofbeleuchtung) sind blendfrei auszuführen und dürfen die Sicherheit des Verkehrs auf den angrenzenden Verkehrswegen nicht beeinträchtigen.
7. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung der Kr. FÜ 17 darf nicht beeinträchtigt werden.
8. Das bestehende Schmutzwasserpumpwerk im südlichen Bereich der GE-Fläche sowie der Verlauf der bestehenden Druckleitung innerhalb der Flächen parallel der Kr. FÜ 17 (Bauverbotszone) sind zu schützen und dinglich zu sichern.
9. Mit dem Bauantrag (auch bei Genehmigungsfreistellung) sind bei der Gemeinde etwaige in der Nähe befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu hinterfragen und evtl. den gültigen Vorschriften entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die etwaige Eintragung von Grunddienstbarkeiten ist privatrechtlich zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
10. Für Wohnräume im Gewerbegebiet gem. BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1 sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998 (bzw. in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.
Diese betragen, einschl. der Vorbelastung, tagsüber 65 dB (A) (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts 50 dB(A) (22:00 - 06:00 Uhr). Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

A.3) WEITERE FESTSETZUNGEN BETREFFEND FÜR WOHNGEBIETSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB + Art. 91 BayBO)

1. Stellplätze und Garagen für alle Baufenster:
Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück vorzusehen. Ein Stellplatz vor der Garage oder dem Carport wird anerkannt.
Ein Stellplatz wird anerkannt ab einer Länge von 5,00 m.

2. Nebenanlagen:
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch an der Grundstücksgrenze zulässig, insoweit diese dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Hausgärten Lauben oder Gerätehäuser (jeweils eine/s 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, Mauerwerksbau mit Holzaufdoppelung sowie bei Gewächshäusern Glas vorzusehen. Die Anlagen sind mit einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern einzugrünen.

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 überragen. 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 den sich am Nachbargrundstück anschließenden Gebäuden herzustellen. Die Garagen und Nebengebäude können hierbei ebene Dächer oder Dachformen wie das Hauptgebäude aufweisen. Flachdächer sind zu begrünen.

4. Dächer:
Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
Bei Doppelhäusern ist eine Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zu beachten.
Dachneigungen sind bei Festlegung I+D und II+D für Satteldächer von 35° - 50° und für Pultdächer 0° - 25° zugelassen. Flachdächer und Pultdächer unter 15° sind zu begrünen.

Für Haupt- und Nebenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Dachneigung.
Es ist rote, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dacheindeckung oder Begrünung zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind zulässig.
Dachgauben dürfen 3/5 der Gebäudelänge pro Seite nicht überschreiten.
Bei den Wohngebäuden sind Kniestöcke zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf von Oberkante Rohdecke aus für den gemauerten oder betonierten Bereich höchstens 59 cm, bei Pultdächern 2,75 m 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 fluchtbündig mit der äußeren Mauerwerkskante sein. Die Festlegung der Kniestockhöhe gilt für die Hauptumfassung des Gebäudes. Bei Rücksprüngen kann sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung erhöhen, bei untergeordneten Bauteilen, die aus der äußeren Gebäudeflucht hinausragen, muss sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung reduzieren.

5. Einfriedungen:
Einfriedungen sind nach den üblichen Formen im Gemeindegebiet sowie nach Absprache mit der Gemeinde zu gestalten.

6. Luftreinhaltung:
Im Geltungsbereich sind die die Luft erheblich verunreinigenden Brennstoffe unzulässig; d.h. Feuerungsanlagen dürfen nicht mit festen Brennstoffen (z.B. Steinkohle, Braunkohlebriketts 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.

7. Lärmschutz für Flurstück-Nr. 213:
Für das Flurstück-Nr. 213 sind im Süden und Osten der Gebäude bzw. der Gebäudehülle Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
(Schalltechnisches Gutachten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erstellen).

8. Bauverbotszone
Entlang der Kr. FÜ 21 besteht eine Bauverbotszone von 10 m, gemessen vom äußeren Straßenrand der Kreisstraße;
Die Errichtung von Stell- und Müllsammelplätzen ist innerhalb dieser Zone zulässig.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind dem schriftlichen Teil der Festsetzungen mit Begründung zu entnehmen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1 -
a) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Veitsbronner Teil II" der Gemeinde Obermichelbach wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2004 eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 14.07.2004 an allen Gemeindetafeln angeschlagen.
b) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2006 öffentlich bestimmt. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 26.09.2006 an allen Gemeindetafeln bekannt gegeben.
Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.10.2006 bis 06.11.2006 öffentlich aus.
c) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2006 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

- 2 -
a) Der Entwurf mit Grünordnung in der Fassung vom 29.01.2007 und die dazugehörige Begründung wurde vom Gemeinderat am 29.01.2007 beschlussmäßig gebilligt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3, 4, 4A BauGB beschlossen.
b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2007 bis 08.03.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 30.01.2007 an allen Gemeindetafeln angeschlagen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- 3 -
Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 23.07.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4 -
Der Bebauungsplan mit Begründung ist ab dem 25.07.2007 im Rathaus Obermichelbach (Zimmer 1.13) gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung vom 25.07.2007 angeschlagen an allen Gemeindetafeln bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Veitsbronner Straße Teil II" der Gemeinde Obermichelbach ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

1. Fortschreibung
a) Der Beschluss für die 1. vereinfachte Änderung wurde vom Gemeinderat Obermichelbach am 08.02.2010 gefasst.
b) Der Entwurf wurde vom 19.02.2010 bis 22.03.2010 öffentlich ausgelegt, Ort und Dauer der Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.02.2010 an allen Gemeindetafeln angeschlagen.
c) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 12.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Diese Meldung wurde am 14.04.2010 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Fortschreibung
a) Die Aufstellung der Änderung für den Bereich des geplanten Seniorenheims (zweite Änderung) wurde am 16.09.2013 vom Gemeinderat beschlossen.
b) Der Entwurf des B-Plans mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2013 wurde vom Gemeinderat am 14.10.2013 beschlussmäßig gebilligt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.
c) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 09.12.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Diese Meldung wurde ortsüblich bekannt gegeben.

3. Fortschreibung
a) Die Aufstellung der Änderung für den Bereich WA2 wurde am 17.11.2014 vom Gemeinderat beschlossen.
b)Der Entwurf des B-Plans mit Begründung in der Fassung vom 16.12.2014 wurde vom Gemeinderat am 22.12.2014 beschlussmäßig gebilligt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.
c) Der Gemeinderat Obermichelbach hat mit Beschluss vom 23.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Diese Meldung wurde ortsüblich bekannt gegeben.

Obermichelbach, 26. MRZ. 2015 DATUM

Jäger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Obermichelbach
Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 9 / Veitsbronner Straße - Teil II Wohn- und Gewerbegebiet mit integriertem Grünordnungsplan

GESAMTPLANUNG

PGIT **PONGRATZ ING.-GESELLSCHAFT FÜR TIEFBAU MBH**
DIPL.-ING. WERNER PONGRATZ
Erlenstegenstraße 37
90491 Nürnberg
Pongratz Ingenieur-Gesellschaft mbH Erlenstegenstr. 37, 90491 Nürnberg

Fassung vom 16.03.2015
1. Fortschreibung - vereinfachte Änderung vom 14.04.2010
2. Fortschreibung - Änderung vom 09.12.2013 "Seniorenheim"
3. Fortschreibung - Baufenster WA2 (Aufgabe von Seniorenheim) 16.03.2015