

Gemeinde Obermichelbach

Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 1 – Obermichelbach-Süd 1 –

M 1:1000

Die Gemeinde Obermichelbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 1 in der Fassung vom 29.3.1999 mit folgender

S a t z u n g

mit folgenden textlichen Festsetzungen:

§ 1

Für das Gebiet Obermichelbach Nr. 1 gilt der vom Ingenieurbüro Norbert Portzky am 8.9.1975 ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 29.3.1999, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und Festlegungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR), ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI), im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – in der Fassung vom 26.11.1968 (BGB1. I S. 1237, ber. 1969 I S. 11).

§ 3

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind auch an der Grenze zulässig, so weit dies Art. 7 Abs. 4 BayBO entspricht.

1. Werden Garagen und Nebengebäude an Grenzen angeordnet, sind sie zusammenstimmend 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 haben.

2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf die Oberkante der erstmals hergestellten Straße um nicht mehr als 60 cm überragen.

Bei den Grundstücken, deren natürliches Gelände tiefer liegt als die angrenzende Erschließungsstraße, wird die Oberkante des Geländes auf die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt. Bezugspunkt ist hierbei und auch bei Festlegung Fußbodenoberkante Erdgeschoß der tiefstgelegene Punkt der Erschließungsstraße.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Dies gilt auch für Garagen. Es wird jedoch folgende Ausnahmeregelung getroffen:

- 3.1 Zulässig in den rückwärtigen Grundstücksteilen (Gartenflächen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt werden:

- a) Die Grundfläche darf max. 15 m² betragen, für die Ermittlung dieser Grundfläche ist § 20 Baunutzungsverordnung anzuwenden.
- b) Diese baulichen Anlagen sind in Holzausführung, als Mauerwerksbau mit Holzaufdoppelung oder in Glasbauweise bei Gewächshäusern zu errichten.
- c) Diese Anlagen dürfen nur erdgeschossig mit einer Firsthöhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.
- d) Diese Anlagen sind mit einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern einzugrünen.

Bei den Wohngebäuden werden folgende Planungsvorgaben getroffen:

a) Dachneigungen:

Bei Festlegung I sind Dachneigungen zwischen 0 und 40° zulässig, das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

Bei der Festlegung II sind Dachneigungen zwischen 25° und 35° möglich.

Wird bei der Festlegung II (Erdgeschoß + 1. Obergeschoß) nur die Festlegung I (Erdgeschoß + Dachgeschoß) ausgenützt, so gelten die bei der Festlegung I festgesetzten Mindest- und Höchstdachneigungen sinngemäß, d.h., es sind dann Dachneigungen zwischen 0° und 40° zulässig.

b) 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 Gebäudelänge erstrecken.

c) Kniestöcke:

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 hinzukommen, 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 Kniestockshöhe gilt für die Hauptumfassung des Gebäudes. Bei Rücksprüngen kann der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung sich erhöhen, bei untergeordneten Bauteilen, die aus der äußeren Gebäudeflucht hinausragen, muß sich der Kniestock im Verhältnis der Dachneigung reduzieren.

Im Bereich von Zwerchgiebeln o.ä. Vor- und Aufbauten sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich.

d) Es sind keine Dachformen festgelegt. (Hinweis)



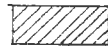




e) Bei zusammengebauten Häusern ist die Gestaltung, vor allem der Eingangssituation, der Fenster und des Daches sowie der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

§ 5

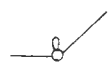



Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben. Werden jedoch Einrichtungen erstellt, so dürfen diese die fertige Gehsteigshinterkante um nicht mehr als 1,30 m überragen, hierin enthalten eine Sockelhöhe von höchstens 30 cm. Für die Ausführung der Einfriedung werden keine Festsetzungen getroffen, zusammenhängende Mauern, außer Mauerscheiben im Bereich von Briefkastenanlagen oder Müllbehältern, sind nicht zulässig. Nicht zulässig ist auch die Ausführung der Pfeiler und Sockel in künstlichen Bossensteinen. Für die weitere Ausführung gelten die gemeindliche Satzung über Einfriedungen und der Beschluß des Gemeinderates vom 3.11.1975. Werden Einfriedungen zur freien Landschaft hin erstellt, so sind diese als sockellose Maschengeflechtzäune zu errichten.

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

1. für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenzen
WA	allgemeines Wohngebiet
WR	reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
I	Erdgeschoß + Dachgeschoß
II	Erdgeschoß + 1. Obergeschoß möglich
	Erdgeschoß + 1. Obergeschoß zwingend
0,4	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
0	offene Bauweise
	Abtrennung unterschiedlicher Nutzung

2. für die Hinweise

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

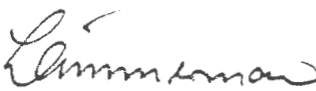
3. sonstige Hinweise

- Der Geltungsbereich liegt in der 15 km-Einflugschneise des Flughafens Nürnberg.
- Es werden Aufstellungsmöglichkeiten für Restmüllsücke und Wertstoffbehälter geschaffen.

Der Gemeinderat hat am 29.3.1999 die geänderte Fassung des Bebauungsplanes vom 29.3.1999 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Dieser Plan, ursprünglich aufgestellt am 8. September 1975, enthält alle bisherigen Änderungen vom 25.8.78, 9.5.88, 19.6.89 und 25.11.91 und ersetzt somit alle bisherigen Planblätter.

Obermichelbach, 15.9.99



Lämmermann
1. Bürgermeister



Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes wurde mit der Begründung der letzten Änderung vom 19.4.1999 bis 20.5.1999 in der Gemeinde Obermichelbach und in der Verw.-Gemeinschaft Tuchenbach öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 6. April 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. April 1999 am Verfahren beteiligt.

Obermichelbach, 15.9.99


Lämmermann
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Obermichelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7. Juni 1999 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.3.1999 als Satzung beschlossen.

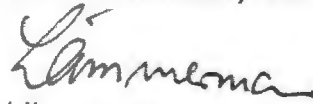
Obermichelbach, den 15.9.99


Lämmermann
1. Bürgermeister



Für die Bebauungsplanänderung ist gemäß BauGB - neueste Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. 1995/I S. 2141), gültig ab 1.1.1998 eine Genehmigung nicht erforderlich.

Obermichelbach, den 15.9.99


Lämmermann
1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15. September 1999
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung
gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

Obermichelbach, den 15.9.99

Lämmernan
Lämmermann
1. Bürgermeister



f ü r d i e E r s t e l l u n g d e s P l a n e n t w u r f e s

Fürth, den 8. Sept. 1975 / Fassung vom 29.3.1999

Portzky
Norbert Portzky

Dipl.-Ing. (F.H.) Architekt

Überarbeitungen:

25.8.78, 9.5.88, 19.6.89, 25.11.91.

geändert am 29.3.1999 (§ 3 Abs. 2, § 4 a, § 4 b, § 4 c, § 4 e)