



Gemeinde Obermichelbach Bebauungsplan Nr. 11 "Kirchenweg"



PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

GRZ Vollgeschoss

GFZ nur Einzel- und Doppelhäuser

Dachform

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Sichtdreiecke gemäß RAS-K

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SATZUNG

Die Gemeinde Obermichelbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F.d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.06.2010 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 – Bestandteile dieser Satzung

1. Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1'000 und textlichen Festsetzungen.
2. Begründung

§ 3 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.2 Es ist die offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

3. Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Wandhöhe darf eine Höhe von 3,65 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 3.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die Oberkante der Erschließungsstraße nicht um mehr als 60 cm überragen. Sollte auf Grund der Höhenverhältnisse zwischen Straße und vorhandenem Gelände dies unzumutbar sein, kann die natürliche Geländeoberfläche als Bezugskante gelten.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG - passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- 4.2 Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Gebäude innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags nicht überschritten werden.
- 4.3 Diese Werte sind durch geeignete Maßnahmen bei der Grundrisssanierung und Baukörpergestaltung sowie durch die Verwendung von schallschützenden Fenster-, Außenwand-, Dachkonstruktionen und Rolladenkästen einzuhalten. Für die Schallschutzfenster wird die Schalldämmklasse 2 festgesetzt. Bei Fenstern von Schlafräumen, die der Kreisstraße FU 21 zugewandt sind, ist eine Zwangsbelüftung vorzusehen.

5. Entwässerung

- Zur dezentralen Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird folgendes festgelegt:
- 5.1 Auf jedem Einzelgrundstück ist eine Zisterne zu errichten. Die Größe der Zisternen muss je angefangener 100 m² Dachfläche 1,50 m³ Rückhaltevolumen betragen, die Größe des Nutzinhalt bleibt freigestellt.
 - 5.2 Die Zisterne muss folgende Ab- bzw. Überläufe erhalten:
 - Ablauf über Rückhaltevolumen mit reduziertem Rohrquerschnitt,
 - Überlauf - Nutzvolumen an die Regenwasserkanalisation mit Rückschlagsicherung
 - Anordnung gem. nebenstehender Systemskizze (Abb. 1)
 - 5.3 Die Zisterne muss bei Bezug des Bauvorhabens funktionsfähig sein und die Abwasserentsorgung der Gemeinde Obermichelbach in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
 - 5.4 Hinweis: 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.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 6.1 Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Traufbreite betragen. Dachgauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von 1,50 aufweisen.
- 6.2 Die Dachform wird als Satteldach festgesetzt; die Dachneigung kann zwischen 38° und 48° betragen.
- 6.3 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.
- 6.4 Bei zusammengebauten Häusern bzw. bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Eingangssituation, der Fenster und des Daches, insbesondere die Dachneigung, und der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.
- 6.5 Carports, Garagen und Nebenanlagen können mit Flachdächern oder mit Satteldächern ausgeführt werden.

7. Nebenanlagen

- Für die zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, gilt:
- 7.1 Es ist eine Grundfläche von bis zu 15 qm zulässig.
 - 7.2 Diese baulichen Anlagen sind in Holzauführung, als Mauerwerksbau mit Holzaufdoppelung oder in Glasbauweise bei Gewächshäusern zu errichten.
 - 7.3 Diese Anlagen dürfen nur erdgeschossig mit einer Firsthöhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.
 - 7.4 Die Anlagen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern einzugrünen.

8. Verkehrsanlagen

- 8.1 Die Sichtflächen in dem dargestellten Sichtdreieck ist von Anpflanzungen alle Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m gegenüber der Fahrbahnoberkante überschreiten.
- 8.2 Gemäß § 23 Abs. 1 BayStVG gilt ausserhalb der Ortsdurchfahrt eine Anbauverbotszone in einem Abstand von 15,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße.

9. Grünordnung

- 9.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
- 9.2 Die Regelungen der Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Obermichelbach in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.
- 9.3 Darüber hinaus sind straßenseitige Einfriedungen von Stellplätzen ist unzulässig. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
- 9.4 Für jedes Baugrundstück wird die Anpflanzung eines schmalwachsenden hochstämmigen Baumes mit Mindeststammdurchmesser von 8 cm festgesetzt.
- 9.5 Die neu zu pflanzenden Bäume am Kirchenweg werden als Winterlinden mit Drahtballen, Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 14 cm gepflanzt - Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über Wurzelhals; Gehölzqualität gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL).

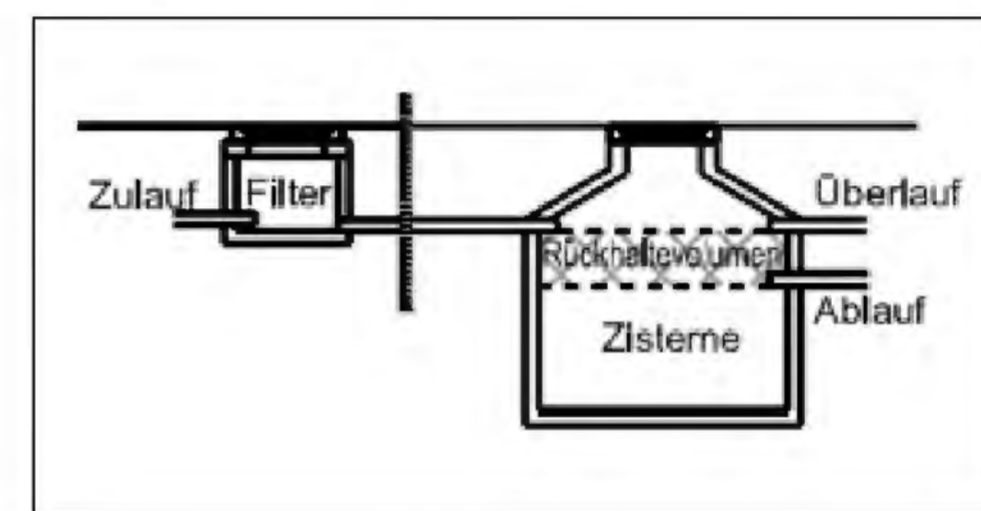


Abbildung 1: Systemskizze zur Anlage von Zisternen (Ziffer 5.2)

HINWEISE

1. **Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:**
 - 1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - 1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. **Bei der Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu beachten**

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat Obermichelbach hat in der Sitzung vom 02.11.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Kirchenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Kirchenweg“ in der Fassung vom 12.04.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2010 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 26.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
- 3) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Kirchenweg“ in der Fassung vom 12.04.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2010 beteiligt.
- 4) Die Gemeinde Obermichelbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2010 als Satzung beschlossen.

Obermichelbach, den 14.06.2010

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- 5) Der Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenweg“ wird hiermit ausgefertigt.

Obermichelbach, den 15.06.2010

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

- 6) Der Bebauungsplan Nr. 11 „Kirchenweg“ wurde am 15.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Obermichelbach, den 15.06.2010

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

Projekt	Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan "Kirchenweg"	
Freigabevermerk	ENDFASSUNG	Planr. 593-2-2
Auftraggeber	Gemeinde Obermichelbach Vacher Str. 25 90587 Obermichelbach	
Planinhalt	Bebauungsplan Nr. 11	
Maßstab	bearb. ru	Format DIN A1
1: 1000	gez. ru, ek	Datum 14.06.10
Städteplanung · LandschaftsArchitektur · Regionalentwicklung · Rohstoffsicherung 		
Erlengenstraße 37 90491 Nürnberg Tel. 0911 999 876-0 Fax 0911 999 876-54 Alte Schule Burg 86470 Thannhausen Tel. 08281 999 40-0 Fax 08281 999 40-40		
Info@teamMarkt.de www.TeamMarkt.de		