

## Gemeinde Obermichelbach

### Bebauungsplan Obermichelbach Nr. 7 – Pfefferloh Teil II –

M 1:1000

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Obermichelbach erläßt als Satzung aufgrund der § 1 Abs. 1, Satz 1, Abs. 2, Satz 1, § 2 Abs. 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), sowie § 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. 7 in der Fassung vom 29.3.1999.

### S A T Z U N G

mit folgenden textlichen Festsetzungen:

#### § 1

Für das Gebiet Obermichelbach Nr. 7 gilt der vom Ingenieurbüro Norbert Portzky am 17.7.1995 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 allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung. Außerdem sind Grünflächen enthalten.

#### § 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.

Es sind zulässig Einzelhäuser oder Doppelhäuser, jedoch keine Hausgruppen. Die Mindestgröße der Doppelhaus-Grundstücke beträgt 310 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 Planungsvorhaben getroffen:

a) Dachneigungen:

Bei Festlegung I + D sind Dachneigungen zwischen 35 und 50° zulässig, das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

Bei der Festlegung II sind Dachneigungen zwischen 25° und 40° möglich.

Wird bei der Festlegung II (Erdgeschoß + 1. Obergeschoß) nur die Festlegung I + D (Erdgeschoß + Dachgeschoß) ausgenützt, so gelten die bei der Festlegung II und der Festlegung I + D festgesetzten Mindest- und Höchstdachneigungen sinngemäß, d.H., es sind dann Dachneigungen zwischen 25° und 50° 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 betonierte 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 Zwerchgiegeln o.ä. Vor- und Aufbauten sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB möglich.

d) Es sind Satteldächer zu errichten, in einzelnen Fällen können auch Walmdächer oder Dächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.

e) Geneigte Dächer sind in roten oder rotbraunen Dachsteinen einzudecken.

f) Grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

g) 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 Einfriedungen 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 Maschengeflechtzaune zu errichten.

§ 6

Zum im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

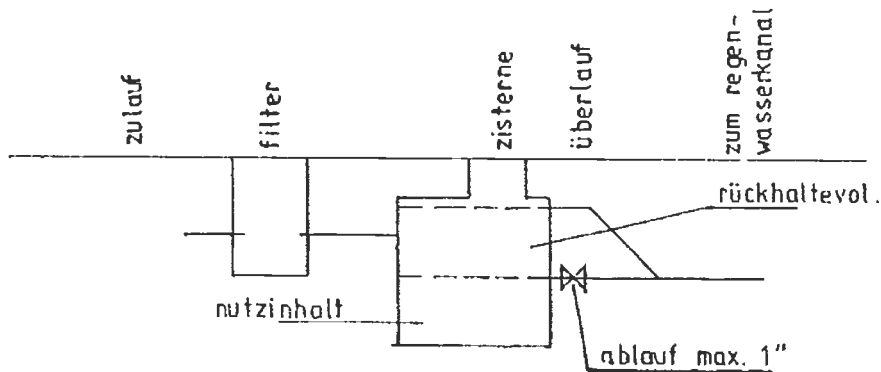
1. Die privaten und die öffentlichen Freiflächen sind zu begrünen.
2. Auf den privaten Grundstücken sind je Grundstück drei einheimische Laubbäume, Mindestumfang 12 - 14 cm, bzw. drei Obstbaumhochstämme, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzung hat schnellstmöglich zu erfolgen.
3. Die Garagenzufahrten bzw. die Autoabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig (z.B. mit Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) auszuführen.
4. Die privaten Grünflächen, die das Baugebiet begrenzen, sind ausschließlich mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten.
5. In den öffentlichen Grünflächen sind überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
6. Als Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind zu verwenden: Eberesche, Pyramiden-Eberesche, Hainbuche-Carpinus betulus, Quercus robur, Stieleiche oder Tilia cordate-Winterlinde, Stadtlinde, Pyramidenlinde oder Acer platanoides, Spitzahorn, jeweils in der Qualität Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18-20 cm. Die Pflanzfläche für jeden Straßenbaum muß mind. 12 m<sup>2</sup> betragen.
7. Es ist erwünscht, daß überschüssiges Aushubmaterial zur Bodenmodellierung verwendet wird.

8. Die im Plan dargestellten öffentlichen Pflanzflächen - zentrale Pflanzfläche in der Mitte des Bebauungsplanes, Pflanzfläche im Kreuzungsbereich an der östlichen Einmündung, Pflanzfläche in der östlichen Bauzeile und Pflanzfläche in der westlichen Bauzeile - werden muldenförmig so ausgebildet, daß sie als Rückhalt für Oberflächenwasser dienen können.
9. Die bodenebenen Baumscheiben werden so gestaltet, daß sie Niederschlagswasser aufnehmen können. Die öffentlichen Kfz.-Stellflächen sind mit teildurchlässigen Belägen anzulegen, so daß sie als Versickerungsbereich und als Wurzelraum für die Straßenbäume dienen können.
10. Die zur Landschaft orientierten und im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen müssen dauerhaft eine Mindestbreite von 5,00 aufweisen, die dauerhafte Beseitigung einer Bodenvegetation in diesem Bereich ist nicht zulässig.

§ 7

Zur dezentralen Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird folgendes festgelegt:

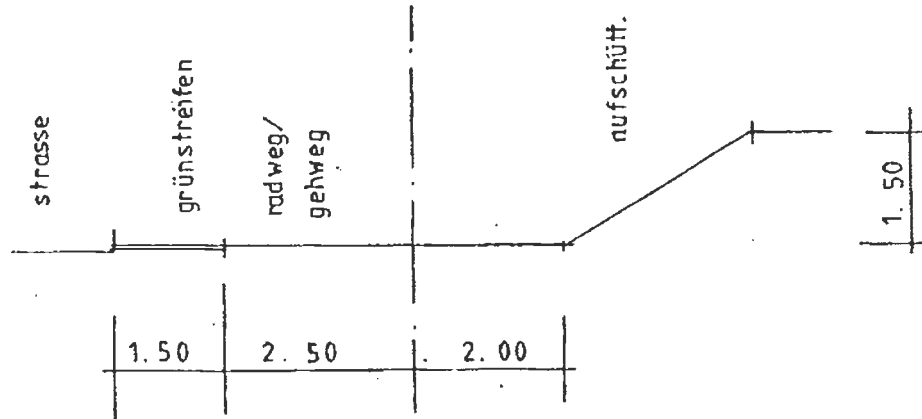
1. Auf jedem Einzelgrundstück ist eine Zisterne zu errichten.
2. Die Größe der Zisterne muß je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 1,50 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen betragen, die Größe des Nutzinhalt es bleibt freigestellt.
3. Die Zisterne muß folgende Ab- bzw. Überläufe erhalten:
  - a) Ablauf über Rückhaltevolumen mit reduziertem Rohrquerschnitt,
  - b) Überlauf an die Regenwasserkanalisation,
  - c) Anordnung gem. nebenstehender Systemskizze



4. Die Zisterne muß bei Bezug des Bauvorhabens funktionsfähig sein.
5. 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.

§ 8

Entlang des Tuchenbacher Weges ist die Grünstreifen - Radweg - Gehweg - Erdaufschüttungsanordnung nach den Maßen nachstehender Systemskizze auszuführen:














§ 9





Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden - die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

## Zeichenerklärung

### 1. für die Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenzen
- WA** allgemeines Wohngebiet
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebengebäude
- I+D** Erdgeschoß + Dachgeschoß
- II** Erdgeschoß + 1. Obergeschoß
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,4** Grundflächenzahl
-  Geschoßflächenzahl
- 0** offene Bauweise
-  Lärmschutzwall mit Eck- bzw. Anschlußausbildungen
-  Laubbäume zu pflanzen
-  Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
-  Sträucher zu pflanzen

### 2. für die Hinweise

-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie



### 3. sonstige Hinweise

- a) Der Geltungsbereich liegt in der 15 km-Einflugschneise des Flughafens Nürnberg.
- b) Es werden Aufstellungsmöglichkeiten für Restmüllsäcke und Wertstoffbehälter geschaffen.
- c) Eine Fassadenbegrünung ist wünschenswert.
- d) Teilbereiche der Straßen werden als Spielstraßen errichtet.

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 17. Juli 1995 enthält alle bisherigen Änderungen vom 5.2.96, 23.4.97 und 9.3.98 und ersetzt somit alle bisherigen Planblätter.

Obermichelbach, 15.9.99

Lämmermann

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

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 (BgbI. 1995/I S. 2141), gültig ab 1.1.1998 eine Genehmigung nicht erforderlich.

Obermichelbach, 15.9.99

  
Lämmermann  
1. Bürgermeister



Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15. September 1999  
ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Obermichelbach, den 15. 9. 99

*Lämmernann*  
Lämmernann  
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 17. Juli 1995 / Fassung vom 29.3.1999

*Nonbert Portzky*

Nonbert Portzky

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

Überarbeitungen:

5.2.96, 23.4.97

geändert am 29.3.1999 (§ 6 Abs. 6)