

**Gemeinde Obermichelbach**

**Bebauungsplan Rothenberg 2**

**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 Rothenberg Nr. 2 in der Fassung vom 29.3.1999.

## **S A T Z U N G**

mit folgenden textlichen Festsetzungen:

### **§ 1**

Für das Gebiet Rothenberg Nr. 2 gilt der vom Ingenieurbüro Norbert Portzky am 6.2.1995 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. Darüber hinaus 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 grundsätzlich zulässig Einzelhäuser oder Doppelhäuser, jedoch keine Hausgruppen.

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.

§ 4

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.

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 Satteldächer zu errichten, in einzelnen Fällen können auch Walmdächer oder Dächer mit Krüppelwalm zugelassen werden.
- e) Geneigte Dächer sind in roten oder rotbraunen Ziegeln bzw. 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. Die zur Landschaft hin abschließend vorgesehenen Einfriedungen dürfen keine Sockel haben.

§ 6

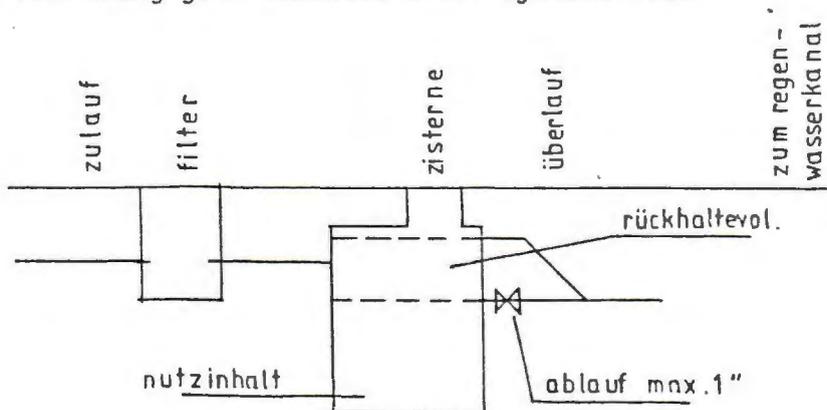
Zum im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

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, Schotterrasen) 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. Es ist erwünscht, daß überschüssiges Aushubmaterial zur Bodenmodellierung verwendet wird.

§ 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 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.

### 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

 vorhandene Wohngebäude

 vorhandene Nebengebäude

**I+D** Erdgeschoß + Dachgeschoß

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**0,4** Grundflächenzahl

**0,6** Geschoßflächenzahl

**0** offene Bauweise

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - WA zu MD

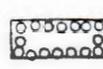
#### 2. für die Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 geplante Grundstücksgrenzen

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Entlang des Ritzmannshofer Weges muß dieser Pflanzstreifen dauerhaft mindestens 8 m breit sein, eine überhöhte Geländemodellierung als Abschluß zur Straße hin mit Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern ist wünschenswert.

 Sträucher vorhanden

 Sträucher zu pflanzen

### 3. sonstige Hinweise

- a) Der Geltungsbereich liegt in der 15-km-Einflugschneise des Flughafens Nürnberg.
- b) Die Wendeanlage der im süd-östlichen Bereich geplanten Stichstraße wird nach EAE 85, Bild 32, gestaltet.
- c) Auf den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 wird hingewiesen. Dieser Hinweis ist auch in den Grundstückskaufverträgen enthalten.
- d) Eine Fassadenbegrünung ist wünschenswert.
- e) Die Stichstraße im südlichen Teil wird als Spielstraße errichtet.
- f) Aufstellmöglichkeiten für Wertstoffbehälter werden 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 6. Febr. 1995 enthält alle bisherigen Änderung vom 15.4.96, 6.4.97 und 14.12.98 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 gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 29.3.1999 als Satzung beschlossen.

Obermichelbach, den 15.9.99

Lämmermann

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

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

*Lämmermann*  
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 6. Februar 1995 / Fassung v. 29.3.1999

*Norbert Portzky*

Norbert Portzky

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

Überarbeitungen:

15.4.96, 6.4.97, 14.12.98

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