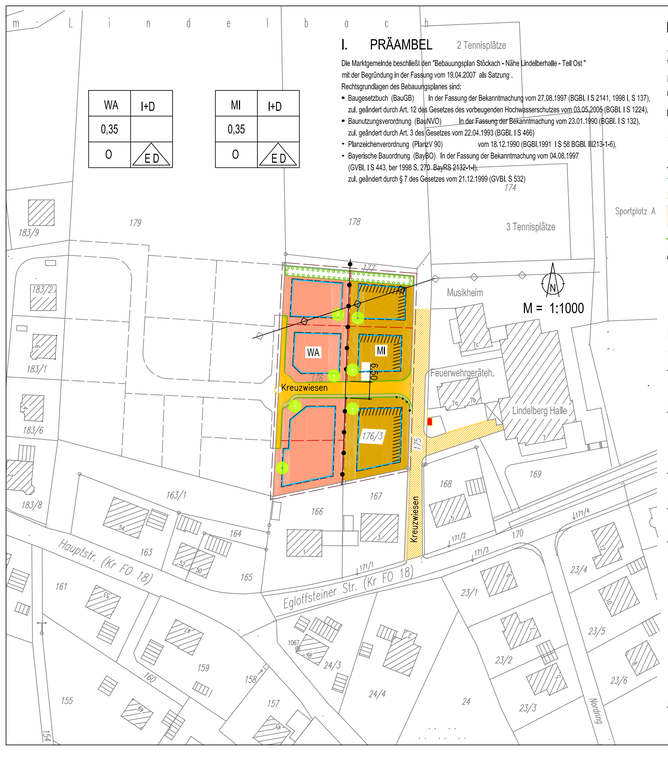


WA	I+D
0,35	
O	ED

MI	I+D
0,35	
O	ED

I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den "Bebauungsplan Stöckach - Nähe Lindelberhalle - Teil Ost " mit der Begründung in der Fassung vom 19.04.2007 als Satzung .
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, 1998 I, S 137), zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S 1224),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S 58 BGBl. III/213-1-6),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I S 443, ber 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zul. geändert durch § 7 des Gesetzes vom 21.12.1999 (GVBl. S 532)

II. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
MI	Mischgebiet nach § 6 der BauNVO
0,35	Grundflächenzahl
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss mit ausgeb. Dachgeschoss (§ 20 BauNVO)
o	= offene Bauweise
ED	= Einzel- u. Doppelhäuser
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes (WA/MI)
	Gehweg
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Stellplatz für Müllgefäße
	Schallschutzverglasung
	best. Kanalleitung
	Pflanzgebot A
	Pflanzgebot B

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn des §4 BauNVO festgesetzt. zum anderen Teil als Mischgebiet (MI) im Sinn des §6 BayNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kennlich gemacht.
- Die max. Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Möglich sind Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (I + D).
- In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (ZWE je DHH) zulässig.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung

- Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Möglich sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.4 Maßnahmen zum Immisionsschutz

- In die schutzbedürftigen Räume sind nach DIN 4109 an der Nord- und Ostseite der Wohnhäuser Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 (VDE Richtlinie 2719 vom Aug. 1987) einzubauen.

1.5 Bindung für Bepflanzungen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebot A:

- Am nördlichen Ortsrand sind wegen des Übergangs zur freien Landschaft standortheimische Gehölze (möglich sind Laub-, Obstbäume und Sträucher) zu pflanzen. Die Pflanzdichte von drei Metern ist nicht zu unterschreiten.

Pflanzgebot B:

- Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, dass je Baugrundstück mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum bei freier Standortwahl zu pflanzen ist.
  Die gemäß den Pflanzgeboten herzustellenden Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzverbote:

- Das Anpflanzen von Weißdorn, Quitte und Cotoneaster ist nicht zulässig.
- Reihenpflanzungen mit Tujen oder Nadelgehölzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.6 Straßenverkehrsflächen

- Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Bauflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden, die Nutzung bleibt den Angrenzern unbenommen.

2. ÖrtlicheBauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 der BayBO)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlage

- Das natürliche Gelände ist in den Planvorlagen aussagekräftig darzustellen.
- Ist die genaue Höhenlage der Straße zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht bekannt, ist die Höhe der Gebäude mit dem Markt Igensdorf (Bauamt) abzustimmen.

Talseitig zur Straße gelegene Gebäude:

- Die fertige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante kann talseitig max. 0,3 m über der Straßenhöhe liegen. Gemessen wird dies in Gebäudemitte senkrecht zur Straße.

Bergseitig zur Straße gelegene Gebäude:

- FFOKT-Eg darf max. 0,30 m über dem am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt liegen.

2.2 Dachgestaltung, Kniestock

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° -50°, die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ebenfalls als Satteldächer mit einer Neigung von 28° - 50° auszuführen.
- Als Dachhaut sind nur Stein- oder Ziegeldeckung mit stumpfer Oberfläche und mit gedecktem Farbton zulässig.
- Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zulässig, gemessen ab Rohbetonoberkante Fußboden DG bis zur Unterkante der Fußpfette.

2.3 Garage, Carport, Stellplatz und Nebengebäude

- Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung des Marktes Igensdorf zu beachten.
- Garagen, Carports, Nebengebäude sind auch außerhalb des Baugrenzen zulässig, jedoch nicht an dem Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Gargen:

- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Stauraum von 5 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage darf nicht eingezäunt werden.

Carport:

- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Rangieraum von 3 Metern zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrt zum Carport darf nicht eingezäunt werden.
- Sollen Stauraum oder Rangierraum befestigt werden, ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden (s. 2.5).

2.4 Entwässerung

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

2.5 Freiflächen

Befestigungen von Freiflächen:

- Bei der Befestigung von Freiflächen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABI Nr. 10/85, sowie das Merkblatt Atv-DVWK-M 153 -Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Aufschüttungen/ -abgrabungen des Geländes (Baugrundstückes):

- Durch die Bebauung oder Befestigung von Flächen darf die natürliche Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt werden. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen größer als 0,60 m sind unzulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern, mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein, sind unzulässig.

Aufschüttungen am Hauptgebäude:

- Aufschüttungen am Hauptgebäude (Terrasse) sind zulässig.

Das geplante Gelände ist in den Planvorlagen aussagekräftig darzustellen.

2.6 Einfriedungen

Auf Einfriedungen darf ganz verzichtet werden.

Einfriedungen entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen:

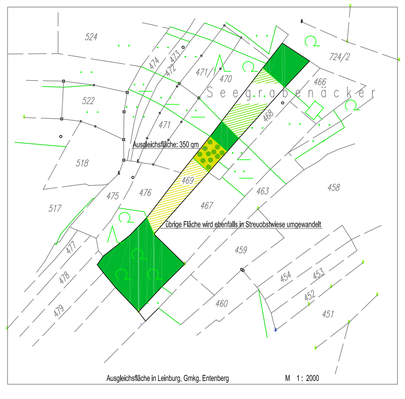
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten. Zulässig sind vertikale Holzlatten oder Metallstäbe.
- Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung soll mind. 15 cm betragen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.
- Einfriedungsmauern und Sockel sind nicht zulässig.
- Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden.

Die Randeingrünung zur freien Landschaft (s. auch Pflanzgebot A) und zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht mit standortfremden, nicht heimischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Blaufichte etc.) erfolgen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Der Ausgleichsbedarf beträgt rd. 350 qm. Dieser wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer Teilfläche der FlNr. 469, Gemkg. Entenberg, mit der Größe 350 qm umgesetzt.

Die Ausgleichsfläche (intensiv genutztes Ackerland) wird in eine Streuobstwiese (verwendet werden ausschließlich Hochstämme) mit extensivem Grünland umgewandelt.



Zeichnerische Festsetzung zur Ausgleichsmaßnahme

- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen ohne Standortbindung
- Umwandlung von Ackerland in ein extensives Grünland. Pflege bzw. Bewirtschaftung ohne Düngung oder Pflanzenschutz; Mahd der Fläche max. 2 x pro Jahr(frühester Zeitpunkt Ende Juni) mit Abtransport des Mahdguts; Baumscheibenmulch zulässig.

Hinweise zur Ausgleichsmaßnahme

- geplante Umwandlung in eine Streuobstwiese (Hochstämme) mit extensiv genutztem Grünland
- Grundstücksgrenze
- Gehölzbestand
- Abgrenzung Nutzungsart
- intensiv genutztes Grünland

IV. Allgemeine Hinweise

- bestehende Gebäude
- LN landwirtschaftliche Nutzfläche
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- geplante Parzellierungsgrenzen
- 103/3 Flurstücksnummer
- 345 Höhenschichtlinien
- 6.42 Maßangabe in Metern
- Bestand öffentliche Verkehrsfläche
- Bestand Gehweg

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

Es wird empfohlen den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

Für die Gartenbewässerung werden Regenwassersternen empfohlen.

Hinsichtlich der Firstrichtung und Dachgestaltung wird auf die mögliche Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik hingewiesen.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf Tel. 0951/40950, Fax 0951/4095030 anzuzeigen. (Art. 6 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Art. 7 Abs. 1BayDSchG) Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Markt Igensdorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Stöckach-Nähe Lindelberghalle (Teil Ost)

Entwurfsverfasser:
Bauamt
Markt Igensdorf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am	24.11.2005		
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom	15.05.2006	bis	22.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom	15.05.2006	bis	14.06.2006
Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom	15.06.2006	bis	15.01.2007
Billigungs- und Auslegungsbesbeschluß am	25.01.2007		
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2007	bis	20.03.2007
Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am	12.04.2007		
Genehmigung durch das LRA Forchheim	12.07.2007		

Markt Igensdorf, den 19.07.2007

Siegel

Zoll
1. Bürgermeister

Bekanntmachung am 06.08.2007