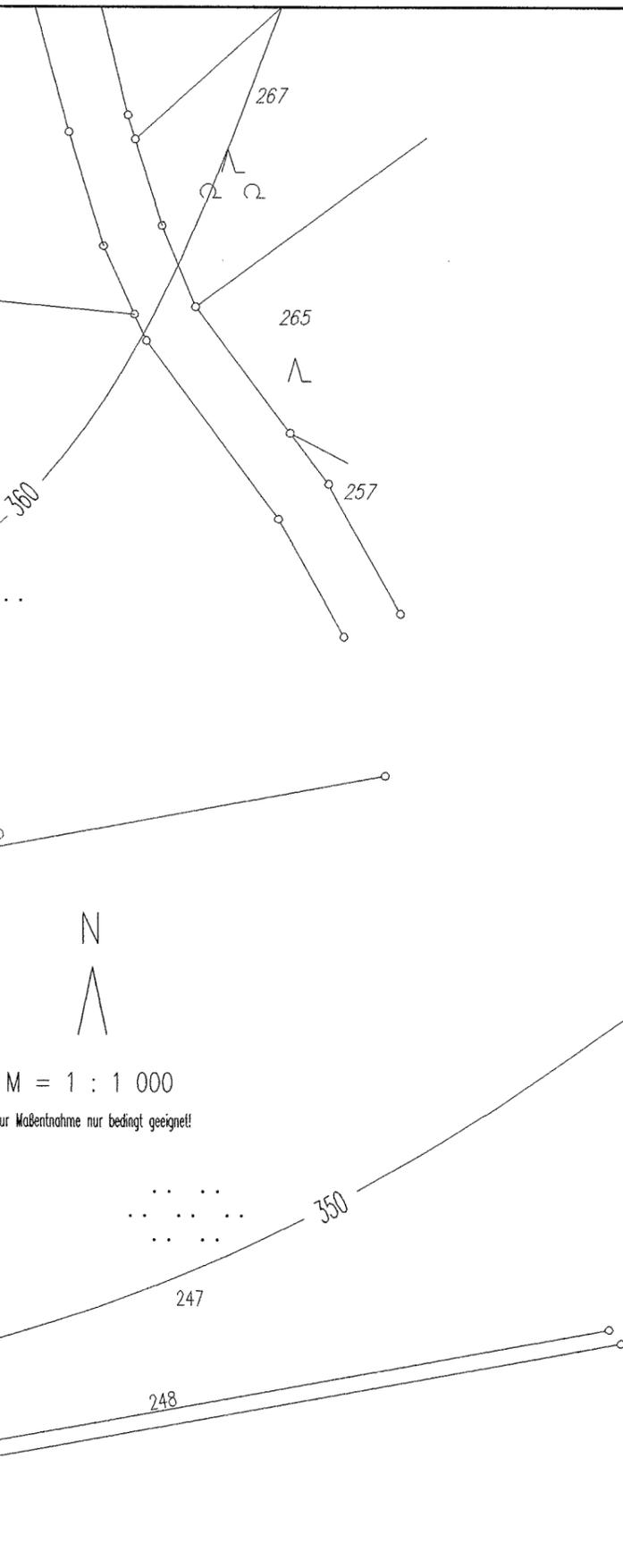


WA	I + D
0.35	0.70
TH max: bergseitig 3,50 m	42° - 50° SD
0	





ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

WA = Allgem. Wohngebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschößflächenzahl
TH max: max. Traufhöhe bergseitig	DN = Dachneigung
○ = offene Bauweise	SD = Dachform-Satteldach
	= nur Einzel- od. Doppelhäuser

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl
0,70 Geschößflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- od. Doppelhäuser
- - - - - Baugrenze
- I + D 2 Vollgeschöß zulässig, wobei das Dachgeschöß das 2.Vollgeschöß ist; Kniestock max. 0,5 m, gemessen von OKT RB DG bis UK Fußpfette Fußpfette max. 12 cm hoch
- SD Satteldach
 - 42° - 50° Dachneigung
 - 27° - 50° Dachneigung für Garagen, Stellplatzüberdachungen und die Dächer der Nebengebäude nach § 14 der BauNVO

Verkehrsflächen

- Gehweg
- Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsregelungen

Pflanzgebot für Sträucher und Bäume

B. FÜR HINWEISE

- Abwasserleitung (Planung)
- LN landwirtschaftliche Nutzfläche
- bestehende Gebäude
- Wohngebäude / Nebengebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- geplante Parzellierungsgrenzen
- 103/3 Flurstücksnummer

C. Textliche Festsetzungen

1. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
 - 1.1 Es ist eine offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO zulässig, Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
 - 1.2 Krüppelwalmdächer sind zulässig.
2. Wohneinheitenbeschränkung
 - 2.1 In Einzelhäusern sind max. 3 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (2 WE je DHH) zulässig.
3. Baugestaltung der Garagen u. Nebengebäude
 - 3.1 Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise sind nicht zulässig.
4. Zufahrten
 - 4.1 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) auszuführen.
5. Einfriedungen
 - 5.1 Mauern und Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1.30 m über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante zulässig.
 - 5.2 Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur senkrechte Holzlattung, als hinterliegende Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig.
6. Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume
 - 6.1 Folgende Gehölze sind nicht zulässig: Weißdorn, Quitte und Cotoneaster
 - 6.2 Koniferen sind nicht zulässig.

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan:
Unterlindelbach
Gartenstraße II

Bauamt Markt Igensdorf

Entwurf vom Januar 1998	
Anderung vom 21.08.1998	
Anderung vom 26.01.1999	

Markt Igensdorf
Landkreis Forchheim

**Bebauungsplan Gartenstraße II
Gemeindeteil Unterlindelbach**

Begründung

Entwurf:	26.01.1998
Geändert:	21.08.1998
Geändert:	26.01.1999

1. Ziel und Zweck der Bebauung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die wirtschaftliche Erschließung von Wohnbauflächen. Daneben soll das fingerartig in die Landschaft ragende Baugebiet „Unterlindelbach-Nord“ (Gartenstraße) nach Westen hin verbreitert und abgerundet werden. Die Einbeziehung der westlich des Flurbereinigungsweges liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen soll den dortigen Betrieben ermöglichen, für den eigenen Bedarf Bauplätze zu schaffen.

Der Bebauungsplan bildet den Abschluß des Gemeindeteiles Unterlindelbach nach Norden und Westen im Übergang zur freien Feldflur. Hierauf wurde beim planerischen Entwurf geachtet. Das Baugebiet ist gegenüber der freien Feldflur durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) abgegrenzt.

2. Bestehende Flächennutzung

Die gesamten überplanten Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die Grundstückseigentümer betreiben jedoch überwiegend selbst keine Landwirtschaft mehr.

3. Städtebauliche Entwicklungskonzeption und räumliche Einbindung

3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der bestehenden äußeren Erschließung

Die Darstellung des betroffenen Bereiches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wird im nächsten Fortschreibungsverfahren für den Flächennutzungsplan erfolgen.

Im Süden des Baugebietes schließt sich das bestehende Dorfgebiet und im Osten das Baugebiet Unterlindelbach - Gartenstraße I an.

Durch die geplante Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen wird ein landschaftlich angepaßter Übergang am neuen Ortsrand erzielt.

Die geplante Haupteerschließungsstraße führt am Ende des Baugebietes als Feldweg weiter.

3.2 Gestalterische Konzeption

Innere Erschließung:

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt von der Kreisstraße FO 18 aus über einen Feld- und Waldweg, der zur Erschließungsstraße ausgebaut wird. Die Erschließungsstraße weist eine praktikable Breite von 6,50 m gemäß den einschlägigen Entwurfskriterien für Erschließungsstraßen auf.

Art und Maß der Nutzung:

Als Art der Nutzung war ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung zu wählen. Das Maß der Nutzung war aufgrund der Lage am Ortsrand und der Eingliederung an die bestehende Bauart als zweigeschossig I + D (Dachgeschoß als Vollgeschoß) zu wählen.

Die Ausrichtung der Baugrundstücke ermöglicht eine unterschiedlich dichte Staffelung der Baukörper.

Zur Aufrechterhaltung des Ortscharakters am Ortsrand wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die nur Einzel- oder Doppelhäuser zuläßt. Hierdurch wird der Vermeidung von zu hohen baulichen Ausnutzungen der Grundstücke am Ortsrand Rechnung getragen und gleichzeitig dem Bauherrn ein hohes Maß an eigener Planungsfreiheit gelassen. Die optische Qualität des Ortsrandes wird unterstützt durch das Pflanzgebot.

4. Begründungen für die Einzelfestsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan schließt an das bestehende Dorfgebiet und an das bestehende Neubaugebiet an und schafft eine neue durchgehende Ortsrandlinie.

4.2 Art der Nutzung

In Fortsetzung des bestehenden Dorfgebietes wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist im gesamten Baugebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, wobei das Dachgeschoß das zweite Vollgeschoß ist. Hierbei wird die optische Maßstäblichkeit von Wohngebäuden am Ortsrand, insbesondere im Hinblick auf die umliegende bauliche Nutzung, gewährleistet. Der ortsübliche Kniestock von 0,5 Metern soll auch hier nicht überschritten werden. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ermitteln sich nach der Baunutzungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung.

4.4 Wohneinheitenbeschränkung

Um zu hohen Anforderungen an die Erschließungseinrichtungen, sowie einer negative städtebaulichen Entwicklung dieses nicht zentrumsnahen Neubaugebietes in Igensdorf vorzubeugen und um einen zu hohen Verlust an versickerungsfähigen Flächen zu vermeiden, ist über die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse hinaus, auch eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten notwendig. Gemäß der festgesetzten offenen Bauweise sind hierbei die maximale Anzahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser und für Doppelhäuser festzusetzen. In Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und in einem Doppelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten, nämlich maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

4.5 Bauweise

Zur Aufrechterhaltung des Ortscharakters am Ortsrand wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die nur Einzel- oder Doppelhäuser zuläßt. Dadurch wird die Offenheit der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und trotzdem ein hohes Maß an Selbstbestimmung über die Grundflächenplanung beim Bauherrn belassen.

4.6 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß den Bauherren weitgehende planerische Gestaltungsmöglichkeiten offen bleiben. Gleichzeitig wurde auf die zweckmäßige Raumaufteilung der Baugrundstücke geachtet.

4.7 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung zu hoch herausragender Baukörper am Ortsrand wurde eine maximale Traufhöhe an der Bergseite von 3,5 Metern festgesetzt.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird im wesentlichen durch eine ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße von Süden her erschlossen. Die Empfehlungen zur Gestaltung von Erschließungsstraßen (EAE 85) wurden berücksichtigt.

4.9 Trassierung der Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

Die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen können im öffentlichen Grund verlegt werden.

4.10 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Im Norden und Westen des Baugebietes wurde ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Mit dem Pflanzgebot wird ein wesentliches Gestaltungselement fränkischer Ortsränder, nämlich die vorgelagerten Obstgärten, im Prinzip wieder aufgegriffen mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf Ortsbild und Ökologie.

4.11 Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume

Um der Verbreitung der Feuerbrand-Krankheit keinen Vorschub zu leisten, wurden die als Wirtspflanzen dieses Erregers bekannten Gehölzpflanzungen Weißdorn, Quitte und Cotoneaster nicht zugelassen. Es wird eine Vermeidung artfremder Begrünung angestrebt. Der Anbau von Koniferen wurde daher untersagt.

4.12 Baugestaltung und Dachgestaltung

Ziel der textlichen Festlegungen ist es, einen an den traditionell fränkischen Hausformen orientierten Bautyp im Gebiet entstehen zu lassen. Dies ist aus Gründen des Ortsbildes gerade am Ortsrand erforderlich. Für Wohngebäude ist daher eine Dachneigung von 42° bis 50° und für Garagengebäude, Stellplatzüberdachungen und die Dächer der Nebengebäude eine Dachneigung von 27° bis 50° gestattet. Krüppelwalmdächer sind zulässig. Erker und Dachgauben sind nicht ausgeschlossen und damit zulässig.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung. Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Sichtdreiecke an den Kreuzungen und einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur Straße zu gewährleisten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Stauräume vor den Garagen sind einzuhalten.

Aus Gründen der Ästhetik sind Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise zu vermeiden.

4.13 Zufahrten

Zur Erhaltung einer möglichst großen versickerungsfähigen Fläche sind die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, etc.) zu gestalten.

4.14 Einfriedungen

Teilweise können in anderen bereits bebauten Gebieten negative Entwicklungen bei den Einfriedungen beobachtet werden. Hierbei ist insbesondere Rücksicht auf den Einfluß der Einfriedungen auf den fließenden Verkehr zu nehmen. Die maximale Höhe der Mauern und Einfriedungen wurde daher auf 1,30 m über der Gehsteig- bzw. Straßenoberkante festgelegt.

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Einfriedungen zu gewährleisten, wurde für die Zäune entlang der Straßen eine senkrechte Holzlattung und als hinterliegende Einfriedungen Maschendrahtzäune vorgeschrieben.

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Straßenmäßige Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden an die Kreisstraße FO 18 angebunden.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die Mischwasserkanalisation des Marktes Igensdorf angeschlossen. Da die vorhandene Mischwasserkanalisation nur noch begrenzt aufnahmefähig ist, wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert.

5.3 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an die bestehende Hauptleitung des Marktes Igensdorf angeschlossen.

6. Auswirkungen

6.1 Bauplatzsituation

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit 26 Einzel- oder Doppelhäusern. Der Bebauungsplan dient damit dem lokalen Wohnbedarf für Wohnhäuser in besonderer Weise. Die ausgewiesenen Wohnbau-landflächen stehen überwiegend im Eigentum eines Grundstückseigentümers, der die kurzfristige Bereit-stellung von Wohnbauflächen mitträgt.

6.2 Ortsrandgestaltung

Durch die Festsetzung des Pflanzgebotes zum Ortsrand wird eine Mindestqualität des Übergangs der Sied- lung zur freien Feldflur garantiert. Auch das Maß der Nutzung berücksichtigt die örtliche Lage am zukünf- tigen Siedlungsrand in bestmöglicher Art.

6.3 Bisherige Flächennutzungen

Bisherige Flächennutzungen als landwirtschaftliche Nutzfläche werden durch die bauliche Nutzung zu- rückgedrängt. Der Eigentümer des ausgewiesenen Gebietes ist jedoch kein Vollerwerbslandwirt mehr. Die Flächen waren bisher verpachtet bzw. extensiv genutzt. Aus Gründen des Siedlungsabschlusses und zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen kann jedoch auf die Wohnbau-landausweisung nicht ver- zichtet werden.

7. Kostenschätzung für die Erschließung im Bebauungsplangebiet

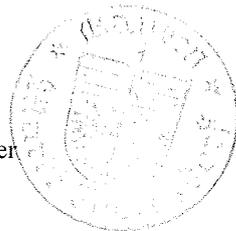
Für die Erschließung im Bebauungsplangebiet sind überschlägig aufzuwenden:

Straßenbau	500.000 DM
Kanalisation	600.000 DM
Wasserversorgung	100.000 DM
Straßengrunderwerb	20.000 DM
Straßenbeleuchtung	20.000 DM.

Entwurf: 26.01.1998
Geändert: 21.08.1998
Geändert: 26.01.1999

Igensdorf, 30.04.1999
Markt Igensdorf


Zeiß, Erster Bürgermeister

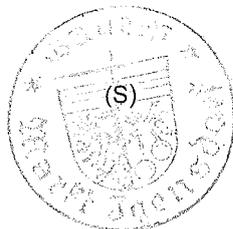


erfahrungsvermerke:

Der Marktgemeinderat Igensdorf hat am 26.01.1998 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

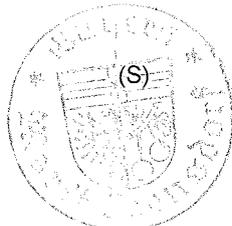
Igensdorf, 10.09.1998



Zeiß
1. Bürgermeister

Die in § 3 Abs. 1 BauGB vorgegebene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 06.04.1998 durchgeführt. Den Bürgern wurde im Rahmen des öffentlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB am 09.04.1998 Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

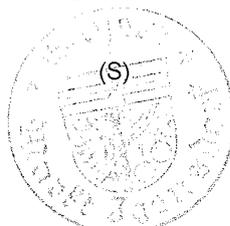
Igensdorf, 10.09.1998



Zeiß,
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 BauGB vom 25.03.1998 bis 27.04.1998 statt. Über die Rechtsfolgen bei nicht fristgemäßer Abgabe der Stellungnahmen wurde hingewiesen.

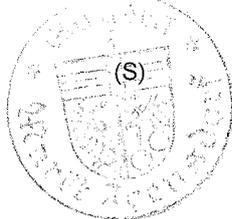
Igensdorf, 10.09.1998



Zeiß
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründungen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom 21.09.1998 bis 23.10.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.09.1998 ortsüblich mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

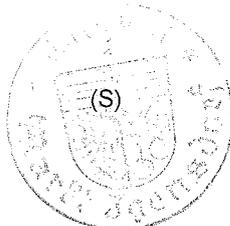
Igensdorf, 30.04.1999



Zeiß
1. Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und Träger öffentlicher Belange hat der Marktgemeinderat am 26. April 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Igensdorf, 30.04.1999

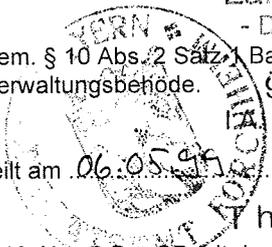


Zeiß,
1. Bürgermeister

Landratsamt Forchheim

- Dienststelle Ebermannstadt -

Der Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 203 Abs. 3 BauGB, 2 Abs. 3 ZustVBau der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde. 91326 Ebermannstadt



Die Genehmigung wurde erteilt am 06.05.99

Thiel, Regierungsdirektor

Die Genehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 04. Juni 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Igensdorf, 04. Juni 1999

(S)



Zeiß
1. Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:

Der Bebauungsplan wird hiermit i. d. Fassung der Satzungsausfertigung vom 26.04.1999 ausgefertigt:

Igensdorf, 02. Juni 1999

(S)



Zeiß
1. Bürgermeister