

I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den "Bebauungsplan Igensdorf-Ost II" mit der Begründung als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauCB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.4000 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.4000 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.4000 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S 2414)

 BauGB In der Fassung der Bekanntmachung

BauNVO In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S 132),
 zul. geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBI. I S 466)

PlanzV 90 In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI.1991 | S 58)
 BayBO In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBL S 588 BayBS 2132)

BayBO In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S 588, BayRS 2132-1-I),
 zul. geändert durch § 1 G vom 27.07.2009 (GVBI. S 385)

II. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grundflächenzahl (GRZ)

II = I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss mit ausgeb. Dachgeschoss

Allgemeines Wohngebiet

= offene Bauweise

= nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

öffentliche Straßenverkehrefläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche



private verkenishach

Ö öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

Private Grünfläche

Pflanzgebot A

Private Grünfläche

Private Grünfläche

Pflanzgebot B
öffentl. Stellplatz für Müllcontainer

Schallschutzverglasung
Schallschutzfenster Schalldämm-Maß von R _{w.R}= 32 dB

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn des §4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
 Als Höchstmaß der baulichen Nutzungwird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Möglich sind Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Bauweise und Gebäudestellung

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

Maßnahmen zum Immisionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärm der Bundesstraße 2 gilt für die Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr 850, 849, 844, 843, und 848: Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewehrteten Schalldämm-Maß von mindestens R_{w,R} = 32,dB.
 Davon ausgenommen sind die lärmabgewandten Fassadenseiten (Ostseiten).
- Zum Schutz vor gelegentlich auftretenden nächtlichen Schallpegeln durch das Busunternehmen Gumann gilt:
 Für das Anwesen Brunnfeldweg 15 sind Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R_{w.R} = 32 dB einzubauen. Davon ausgenommen sind die lärmabgewandten Fassadenseiten.

1.5 Bindung für Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzgebot A:

- Fläche für das Anpflanzen von standotheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Die Pflanztiefe von drei Metern ist nicht zu unterschreiten.

Pflanzgebot B:

 Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum bei freier Standortwahl zu pflanzen. Bei Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
 Das Merkblatt wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die gemäß den Pflanzgeboten herzustellenden Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzverbote:

- Das Anpflanzen von Weißdorn, Quitte und Cotoneaster ist nicht zulässig.
- Reihenflanzungen mit Tujen oder Nadelgehölzen 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. Örtliche Bauvorschriften(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlage

- Das natürliche Gelände ist in den Planvorlagen aussagekräftig darzustellen.
- Ist die genaue H\u00f6henlage der Stra\u00e4e zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht bekannt, ist die H\u00f6he der Geb\u00e4ude mit dem Markt Igensdorf (Bauamt) abzustimmen.
 Talseitig zur Stra\u00e4e gelegene Geb\u00e4ude:
- 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 den am Gebäude anstehenden höchsten Geländepunkt liegen.

2.2 Baugestaltung, Kniestock

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° -50°, die Dächer von Garagen, Carports Nebengebäuden sind ebenfalls als Satteldächer mit einer Neigung von 28° 50° auszuführen.
- Zusammengebaute Hauptgebäude sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
- 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 Oberkante Rohfußboden 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 der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Stauraum von 5 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten.
 Die Zufahrt zur Garage darf nicht eingezäunt werden.
- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Rangierraum 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 Freifläch

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.

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

Ausgleichsfläche

Der für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich von 5220 m² findet auf Teilflächen der Flurnummern 629, 629/3 und 44/4, Gemarkung Pommer, der Marktgemeinde Igensdorf im Landkreis Forchheim statt.

Ziel

Ziel ist die Neuanlage eines reinen Laubwaldes mit standortgerechten Arten, unter Verzicht auf die Beimischung von Fichten.

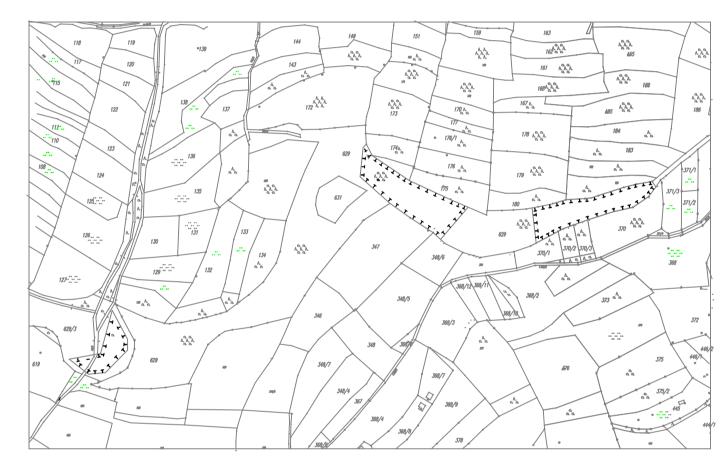
Die aufzuforstende Fläche wurde auf Grund von starkem Befall durch den Borkenkäfer gerodet.

Durchführung der Maßnahme

Die Neuaufforstung und der Umfang der Maßnahme wird durch den Markt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Forchheim und dem zuständigen Forstamt durchgeführt.

Ausgleichsfläche

Markt Igensdorf, Gemarkung Pommer, Teilflächen der FLur Nrn. 629, 629/3 und 44/4.



Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der

Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf

Archeölogischen Außenstelle für Oberfranken,

Tel. 0951/40950, Fax 0951/409530 anzuzeigen.

Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf

(Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung

der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das

Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

(Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)

Art. 7 Abs. 1BayDSchG)

sowie unverändert zu belassen

IV. Hinweise

Hinweise der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die DB AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immisionen wie Erschütterungen, Lärm,

Funkenflug und dgl. entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmisionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form

bestehende Gebäude

LN landwirtschaftliche Nutzfläche
bestehende Flurstücksgrenzen
Höhenschichtlinie

103/3 Flurstücksnummer

6.85 Maßangabe in Metern

Den Bauherren wird empfohlen die schutzbedürftigen Räume nach Osten auszurichten. Es wird empfohlen den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau). Für die Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen empfohlen.

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

Markt Igensdorf Bebauungsplan:

Igensdorf-Ost I



Planung:

Markt Igensdorf

M = 1:1000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am 28.12.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 10.01.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung 10.01.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.01.2006 bis 23.01.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.01.2006 bis 24.02.2006
Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2007 bis 16.03.2007

Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses und der Öffentlichkeitsbeteiligung
Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 2 BauGB
20.052007 bis 20.06.2007
Satzungsbeschluss
25.07.2007
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
09.11.2007

Beschluss über ein ergänzendes Verfahren,
gem. § 214 Abs. 4 BauGB 30.07.2009

Bekanntmachung des Beschlusses über das ergänzende Verfahren 06.08.2009

Billigung und Auslegungsbeschluss zum ergänzenden Verfahren 29.09.2009

Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

öffentlichkeitsbeteiligung zum ergänzenden Verfahren

Beteiligung von Behörden und TÖB zum ergänzenden Verfahren

19.10.2009 bis 19.11.2009

19.10.2009 bis 19.11.2009

Erneuter Satzungsbeschluss 24.02.2010

Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses 08.03.2010

Markt Igensdorf, den

Rückwirkung bis

Rast 1. Bürgerme

09.11.2007