

I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den Bebauungsplan "Dachstadt-Nordwest" mit der Begründung in der Fassung vom als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, 1998 I, S 137),
zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S 1950),
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132),
zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen
und der Ausweisung u. Bereitstellung von Bauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58 BGBl. III 213-1-6),
In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I S 443, bei 1993 S. 270
BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch §7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S 532).

MD	II+D
eingeschränkt	
0,3	max. Höhe = 12,50 m
35° - 50°	SD
○	△ E

282

II. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MD	Dorfgebiet (eingeschränkt) nach §5 der BauNVO
II+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (§ 20 BauNVO)
0,30	Grundflächenzahl

max. Höhe = 12,50 m max. Firsthöhe beträgt 12,50 m

35° - 50°	Dachneigung des Wohngebäudes
27° - 50°	Dachneigung des Nebengebäudes und der Garagen
SD	Satteldächer

○ = offene Bauweise

△
E = Einzelhäuser

--- Baugrenze

■ Eigentümerweg, Private Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

□ Pflanzgebot A Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern an der Bebauungsgrenze

● Pflanzgebot B ohne Standortbindung

○ Anpflanzungen Bestand

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrecht

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Dorfgebiet (§4 BauNVO) festgesetzt.
Die Ansiedlung lärm- und geruchsintensiver Betriebe ist ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die max. Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II+D als Höchstgrenze bestimmt. (Zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss).
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Die offene Bauweise ist für Einzelhäuser in der Regel festgelegt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung ist einzuhalten.

1.4 Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen

Pflanzgebot A:
Am westlichen und nördlichen Ortsrand sind wegen des Übergangs zur freien Landschaft standortheimische Bäume, Sträucher und sonstige Gehölze zu pflanzen. Vorschlagsliste Artenauswahl siehe Begründung Nr. 4.2.3..

Pflanzgebot B:
Pro 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein mindestens großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

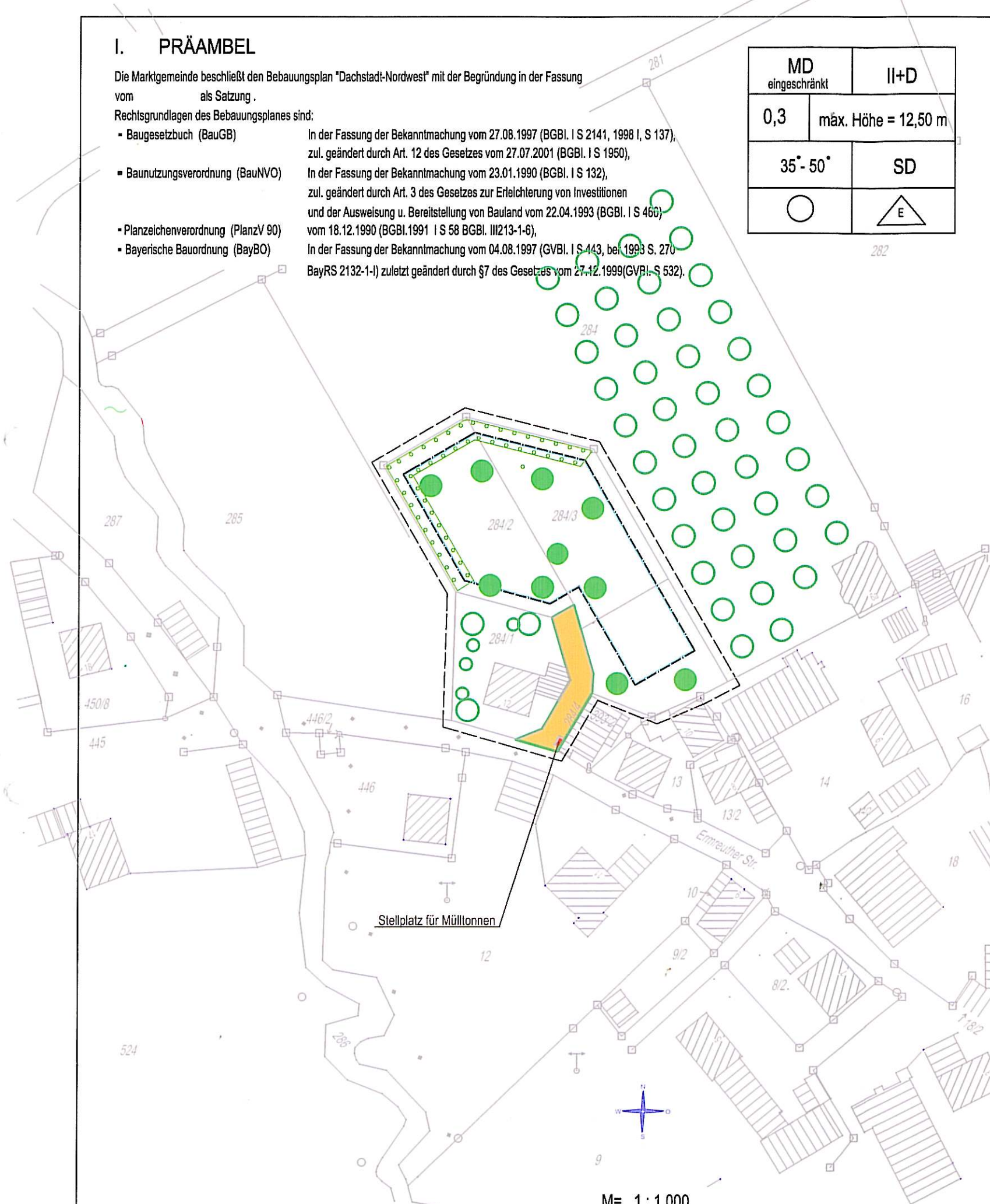
Allgemeine Pflanzverbote

Das Anpflanzen von Weißdorn, Quitte und Cotoneaster ist nicht zulässig, ebenso Reihenpflanzungen mit Thuja und Nadelgehölze an der Grenze zum Straßenraum und zur freien Landschaft.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten.

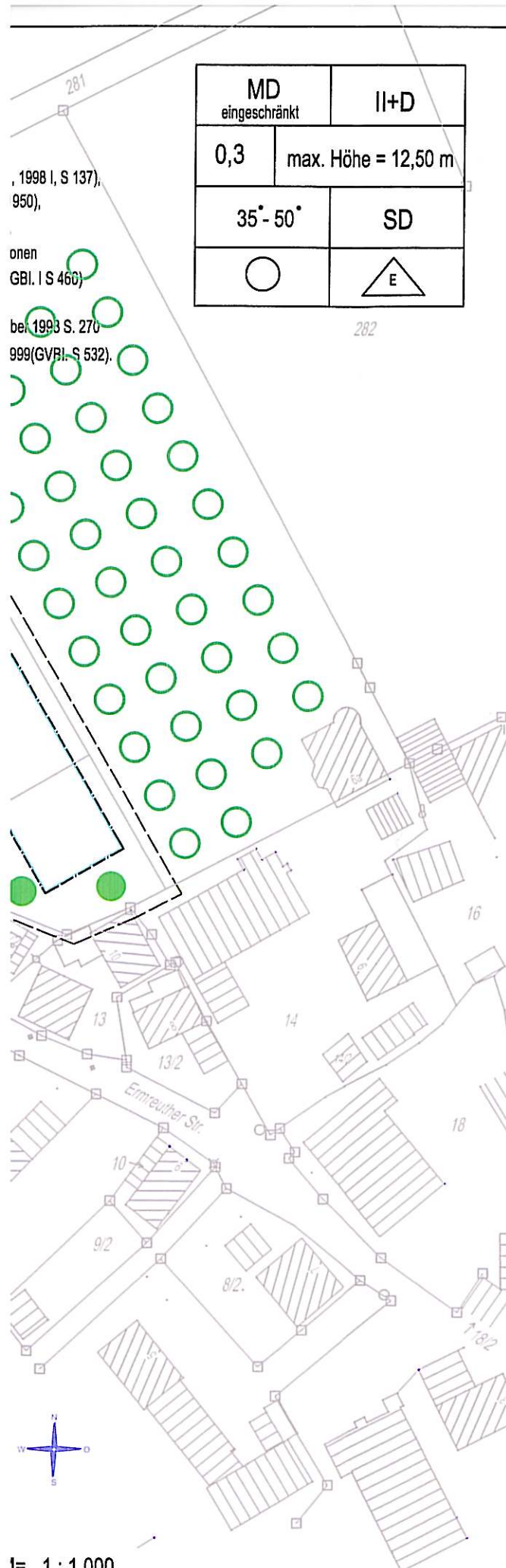
2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

2.1 Baugestaltung

Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 50° auszuführen, Nebengebäude von 27° - 50°. Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zulässig.
Satteldächer sind in Steindeckungen mit stупer Oberfläche und mit gedeckten Farbton (naturrot, dunkelrot und rotbraun) zulässig.



M= 1:1 000



II. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- MD Dorfgebiet (eingeschränkt) nach §5 der BauNVO
II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (§ 20 BauNVO)
0,30 Grundflächenzahl
max. Höhe = 12,50 m max. Firsthöhe beträgt 12,50 m
35° - 50° Dachneigung des Wohngebäudes
27° - 50° Dachneigung des Nebengebäudes und der Garagen
SD Satteldächer
○ = offene Bauweise
△ E = Einzelhäuser
--- Baugrenze
--- Eigentümerweg, Private Straßenverkehrsfläche
--- Straßenbegrenzungslinie
Pflanzgebot A Anpflanzungen von Bäumen u. Sträuchern an der Bebauungsgrenze
Pflanzgebot B ohne Standortbindung
Anpflanzungen Bestand

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrecht

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Dorfgebiet (§4 BauNVO) festgesetzt.
Die Ansiedlung lärm- und geruchsintensiver Betriebe ist ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die max. Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II+D als Höchstgrenze bestimmt. (Zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss).
Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.3 Bauweise und Gebäudestellung
Die offene Bauweise ist für Einzelhäuser in der Regel festgelegt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung ist einzuhalten.
- 1.4 Pflanzgebote, Bindung für Bepflanzungen
Pflanzgebot A:
Am westlichen und nördlichen Ortsrand sind wegen des Übergangs zur freien Landschaft standortheimische Bäume, Sträucher und sonstige Gehölze zu pflanzen. Vorschlagsliste Artenauswahl siehe Begründung Nr. 4.2.3.
Pflanzgebot B:
Pro 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein mindestens großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Allgemeine Pflanzverbote
Das Anpflanzen von Weißdorn, Quitte und Cotoneaster ist nicht zulässig, ebenso Reihenanpflanzungen mit Thuja und Nadelhölzer an der Grenze zum Straßenraum und zur freien Landschaft.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

- 2.1 Baugestaltung
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 50° auszuführen, Nebengebäude von 27° - 50°. Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zulässig.
Satteldächer sind in Steindeckungen mit starker Oberfläche und mit gedeckten Farbton (naturnot, dunkelrot und rotbraun) zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen aus vertikalen Holzlaten oder Metallstäben an der Straßengrenze dürfen die Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Der Abstand Zaun zum Gelände soll mind. 15 cm betragen. Sockel ist nicht zulässig. Einfriedungsmauern sind nicht zulässig. Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden. Garageneinfahrten dürfen auf eine Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden.

2.3 Befestigte Flächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Ausführung als Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä..

2.4 Stellplatz

Die Anzahl richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

IV. Hinweise

- bestehende Gebäude
LN landwirtschaftliche Nutzfläche
ursprüngliche Flurstücksgrenzen
geplante Parzellierungsgrenzen
Flurstücksnummer
Höhenschichtlinien
Maßangabe in Metern

Höhenlage der Gebäude:

Die Eingangshöhen sollten sich an der bestehenden Bebauung orientieren.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

Bauvorhaben bedürfen wegen ihrer Nähe zur Schwabach einer gesonderten wasserrechtlichen Würdigung und Genehmigung. Zur Ableitung der Oberflächenwässer wird den Bauherren empfohlen, die Regenwässer in Zisternen einzuleiten. Drainagewasser kann nicht abgeleitet werden. Bei hohem Grundwasserständen müssen die Keller als wasser-dichte Wanne gebaut werden.

Denkmalschutz

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf Tel. 0951/40950, Fax 0951/409530 anzuzeigen. sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Markt Igensdorf

Entwurfsverfasser:

Bauamt Markt Igensdorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan: Dachstadt-Nordwest

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 29.01.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2004 bis 22.03.2004
Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches am 25.05.2005
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Verkleinerung des Geltungsbereiches im MBL 06/2005 25.05.2005
Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs.2 BauGB vom 20.02.06 bis 20.03.06
Auslegungs- und Billigungsbeschluss am 27.04.2006
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05. - 14.06.2006
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.06.2006

Ausgefertigt:
Igendorf, den 21.06.2006

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.07.2006



Zeich.
1. Bürgermeister