

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 MIT GRUNDORDNUNGSPLAN "OCHSENWIESE" Gemeinde Engelthal

Die Gemeinde Engelthal erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.2 Für WA I gilt:

Art der baulichen Nutzung: WA	Zahl der Vollgeschosse: II = E+D
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35	Geschäftflächenzahl (GFZ): 0,8
Bauweise: a	Dachform / Dachneigung: SD / 42° - 52°
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

1.3 Für WA II gilt:

Art der baulichen Nutzung: WA	Zahl der Vollgeschosse: III = E+D
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35	Geschäftflächenzahl (GFZ): 1,0
Bauweise: a	Dachform / Dachneigung: SD / 42° - 52°
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	PD / 25° - 48°

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- 2.1 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß; z.B. 0,35 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 0,8 Geschäftflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß; z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II = E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, wobei das erste Vollgeschöß im Erdgeschöß und das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß.
- 2.4 III = E+D+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; zulässig sind 3 Vollgeschosse gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, d. h.: Erdgeschöß, 1. Übergeschöß und Dachgeschöß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.5 Bei Wohngebäuden sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Bayer. Bauordnung einzuhalten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 zu pflanzende Bäume, mit Standortbindung im Straßenraum
- 5.2 zu erhaltende Bäume
- 5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Darstellungen

- 6.1 Festgesetzte Hauptfirstrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.4 Festgesetzte Dachform: Satteldach, Pultdach
- 6.5 42° - 52° Festgesetzte Dachneigung bei Satteldächern: 42° - 52°
Festgesetzte Dachneigung bei Pultdächern: 25° - 48°
- 6.6 Sammelstelle für Müllcontainer

B. Festsetzungen durch Text

1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Dachform, Dachneigung
Für Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 1.2 Dachgestaltung
Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbtonen verwendet werden. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- 1.3 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Die zusammengerechnete Gesamtlänge aller Gauben einer Dachfläche darf max. 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf max. 2,00 m betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und vom First muß mindestens 1,50 m betragen.
- 1.4 Gebäudesockel
Für Wohnhäuser entlang der sog. "Ochsenwiesenstraße" gilt die zulässige Sockelhöhe bergwärts max. 0,30 m über Straßenoberkante, für die Wohngebäude weiter südlich (unmittelbar am Biotop) gilt die zulässige Sockelhöhe bergwärts max. 0,30 m über natürlichem Gelände.
- 1.5 Kniestock
Der Kniestock, gemessen an der Außenwand von der OK Rohdecke über EG bis UK Sparren, darf folgenden Wert nicht überschreiten:
bei Bauweise II = E + D: max. 50 cm
- 1.6 Außere Gestaltung
Bei der Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäude sind helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Plattenverkleidungen aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.1 Stellung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der hierfür festgelegten Flächen beziehungsweise innerhalb der überbaubaren Flächen so errichtet werden, wie es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt und wie es die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorsehen (Abstandsflächen, Höhen, Grenzbebauung).

- 2.2 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- 2.3 Bei Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende sich in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.
- 2.4 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.5 Der Abstand der Vorderseiten von Garagen zum öffentlichen Grund muß mindestens 3,0 m betragen.
- 2.6 Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, z.B. Rasenfugenpflaster oder Gittersteine, belegt werden.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.1 Vegetationsschutz
- 3.1.1 Bestandserhaltung
Der Vegetationsbestand des geschützten Biotops Nr. 6534-51 ist unbedingt zu erhalten.
- 3.2 Zugeordnete ökologische Ausgleichsfläche
- 3.2.1 Zugeordnet wird das Grundstück Flurnummer 498, Gemarkung Sendelbach.
- 3.2.2 Festlegung der Maßnahmen auf einzelnen Teilflächen von insgesamt 3500 qm
Initiale Maßnahmen: Entbuschung im nördlichen und westlichen Bereich; Ergänzung des Streuobstbestandes im südöstlichen Bereich
Dauerpflege zur Sicherung und Entwicklung: Mahd 1-2 mal pro Jahr nicht vor Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes.
Die Abgrenzung der Teilflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotopzone am Bach)

Die Fläche ist als extensive Wiese ohne Düngung zu pflegen. 1-2 malige Mahd, Schnittzeitpunkt nicht vor Mitte Juni. Alternativ Turnusmahd im Abstand von 3 - 4 Jahren
Geländeauffüllungen und Einfriedungen sind zu unterlassen, mit Ausnahme der Einfriedungen zu den Wohnbauflächen.

Pflanzarbeiten

Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Straßenbäume werden angerechnet. Die vorgegebene Standortbindung der Bäume entlang der Straßen ist dabei einzuhalten. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen darf ein Anteil von Nadelgehölzen über 20% nicht überschritten werden.

Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen wie z.B. Thuja oder Scheinzypresse ist nicht zulässig.
Sämtliche Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen.

- 3.4.2 Begrünung Straßenraum
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen mit der angegebenen Standortbindung durchzuführen (Baumarten und Mindestgrößen sh. 3.4.3). Der Abstand zu Straße bzw. Gehweg darf maximal 2,0 m betragen.
- 3.4.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammholz, 3 x v. STU 12 - 14 cm
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Baumarten II. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammholz, 2 x v. STU 12 - 14 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aria Mehlbeere
Obstbaum Hochstämme bzw. Halbstämme

Laubbäume zur Straßenbepflanzung:
Mindestgröße: Hochstamm, STU 14 - 16 cm (kleine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)
Acer platanoides Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus Bergahorn in geeigneten Sorten
Fraxinus excelsior Esche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Sträucher
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartrieel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Weiden in Arden
Salix Halunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

- 4. Einfriedung
Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune (kunststoffummantelt, möglichst in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Hecken) oder vorzugsweise als Laubholzhecken zulässig. Mauern und Sockel zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Die Flächen der Biotopzone dürfen nur zu den Wohnbauflächen eingefriedet werden.

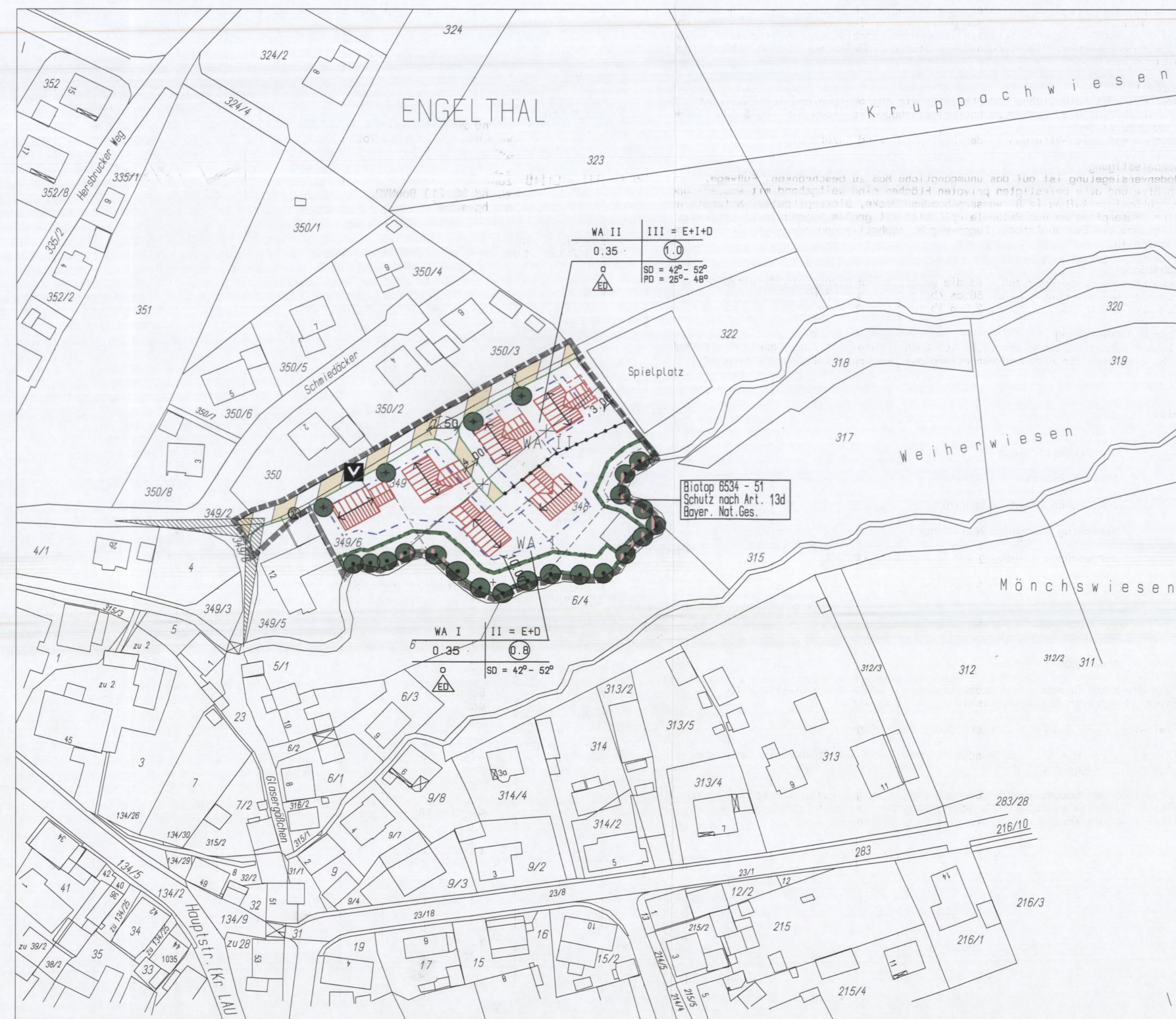
- 5. Bodenarbeit
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen in der Biotopzone sind unzulässig.

- 6. Flächenbefestigung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

- 7. Grenzabstände
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe: mind. 50 cm Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe: mind. 2,0 m Abstand von der Grenze
- 8. Oberflächenentwässerung
Anfallendes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Zisternen zur Brauchwassernutzung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

C. Hinweise


- 1. Schraffieren Straßenbezeichnung
- 2. 322 Flurstücksnummer
- 3. bestehende Grundstücksgrenze
- 4. Vorschlag zur Neuparzellierung
- 5. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 6. vorgeschlagene Gebäudestellung
- 7. vorgeschlagener Standort für Garagen
- 8. Maßangabe in Meter
- 9. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Bereich des Neubaubereiches wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- 10. Auf Immissionen aus dem Feuerwehrgerätehaus wird hingewiesen.
- 11. Die Zufahrt zu den Hinterlieggrundstücken muß über den Feldweg im Osten des Geltungsbereiches gesichert sein.
- 12. Am Nordostrand des Baubereiches, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein 20 kV-Kabel. Auf die einzuhaltende Schutzzone von 1 m zur Kabelachse, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird hingewiesen.



D. Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Engelthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2004 die Aufstellung des Bebauungs- und Grundordnungsplanes beschlossen.	Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grundordnungsplanes in der Fassung vom 03.06.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 22.03.2004 bis einsch. 22.04.2004 beteiligt.
 Engelthal, den 22.03.2004 Rögn Erster Bürgermeister	 Engelthal, den 22.03.2004 Rögn Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungs- und Grundordnungsplanes in der Fassung vom 03.06.2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2004 bis einsch. 27.07.2004 ausgestellt.	Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grundordnungsplanes in der Fassung vom 03.06.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 27.06.2004 bis einsch. 27.07.2004 erneut beteiligt.
 Engelthal, den 27.06.2004 Rögn Erster Bürgermeister	 Engelthal, den 27.06.2004 Rögn Erster Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungs- und Grundordnungsplanes in der Fassung vom 03.06.2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis einsch. 23.09.2004 erneut ausgestellt.	Die Gemeinde Engelthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2004 den Bebauungs- und Grundordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.06.2004 als Satzung beschlossen. Ausgefertigt am: 03.06.2004
 Engelthal, den 23.08.2004 Rögn Erster Bürgermeister	 Engelthal, den 23.08.2004 Rögn Erster Bürgermeister
Der Bebauungs- und Grundordnungsplan ist gem. § 10 BauGB nicht genehmigungspflichtig, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.	Ausgefertigt am: 03.06.2004
 Engelthal, den 03.06.2004 Rögn Erster Bürgermeister	 Engelthal, den 03.06.2004 Rögn 1. Bürgermeister Seisinger Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanung wurde am 22.03.2004, 07.07.04 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Ausgearbeitet: BAYERISCHE LANDESIEDLUNG GmbH Geschäftsbereich Raumordnung Bahnhofstrasse 29 95444 Bayreuth Bayreuth, den
 Engelthal, den 22.03.2004 Rögn Erster Bürgermeister	

Projekt	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 mit Grundordnungsplan "OCHSENWIESE" Gemeinde Engelthal
Darstellung	Entwurf M 1:1000 Fassung vom 03.06.2004, geändert am 10.03.2005
Entwurf	 BAYERISCHE LANDESIEDLUNG GmbH