

BEBAUUNGSPLAN 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)
 - 11 **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). Ausnahme: 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).
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 BauNVO)
 - 21 0,35 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 0,35 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 - 22 0,8 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 - 23 II = E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, wobei das erste Vollgeschöß im Erdgeschöß und das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß.
- 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 31 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 32 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 33 - - - - - Baugrenze
- 34 Nutzungskategorie

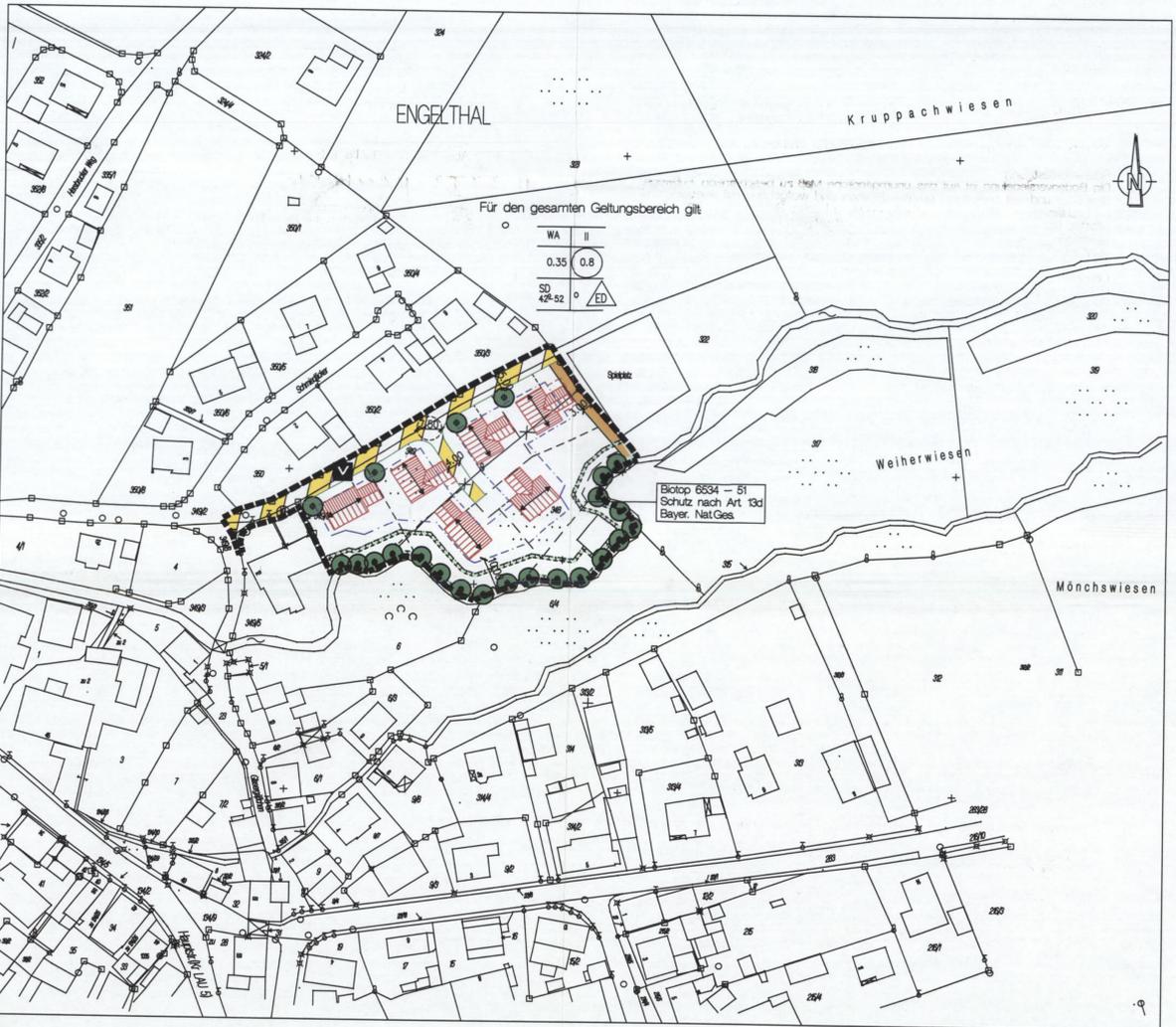
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	
- 35 Bei Wohngebäuden sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Bayer. Bauordnung einzuhalten.
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 41 Straßenverkehrsfläche
 - ☑ Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - 42 Straßenbegrenzungslinie
 - 43 Flurweg
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 51 zu pflanzende Bäume mit Standortbindung im Straßenraum
 - 52 zu erhaltende Bäume
 - 53 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6 Sonstige Darstellungen
 - 61 Festgesetzte Hauptfahrrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
 - 62 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 63 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 64 SD Festgesetzte Dachform Satteldach
 - 65 42° - 52° Festgesetzte Dachneigung z.B. 42° - 52°
 - 66 M Sammelstelle für Müllcontainer

B Festsetzungen durch Text

- 1 Bauliche Gestaltung
- 11 Dachform, Dachneigung Für Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farben) auszuführen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 12 Dachgestaltung Zur Entdeckung der Satteldächer dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten Farbönen verwendet werden. Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- 13 Dachgauben Dachgauben sind zulässig. Die zusammengerechnete Gesamtlänge aller Gauben einer Dachfläche darf max. 1/3 der Traufänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgauben darf max. 2,00 m betragen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und vom First muß mindestens 150 m betragen.
- 14 Gebäudesockel Für Wohnhäuser entlang der sog. "Ochsenwiesenstraße" gilt die zulässige Sockelhöhe bergwärts max. 0,30 m über Straßenebene, für die Wohngebäude weiter südlich (unmittelbar am Biotop) gilt die zulässige Sockelhöhe bergwärts max. 0,30 m über natürlichem Gelände.
- 15 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
- 16 Äußere 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
 - 21 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).
 - 22 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Abstand der Vorderseiten von Garagen zum öffentlichen Grund muß mindestens 4,5 m betragen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material, z.B. Rasenfugenpflaster oder Gittersteine, belegt werden.
 - 23 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 31 Vegetationsschutz
 - 311 Bestandserhaltung Der Vegetationsbestand des geschützten Biotops Nr. 6534-51 ist unbedingt zu erhalten.
 - 32 Zugeordnete ökologische Ausgleichsfläche
 - 321 Zugeordnet wird das Grundstück Flurnummer 499, Gemarkung Sendebach.
 - 32.2 Festlegung der Maßnahmen auf einzelnen Teilflächen von insgesamt 3500 qm. Initiale Maßnahmen: Entbuschung im nördlichen und westlichen Bereich, Ergänzung des Streubestandes 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.
 - 33 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, Schnittpunkt nicht vor Mitte Juni. Alternativ Turnusmahd im Abstand von 3 - 4 Jahren. Geländeauffüllungen und Einfriedungen sind zu unterlassen, mit Ausnahme der Einfriedungen zu den Wohnaufbauten.
 - 34 Pflanzarbeiten
 - 34.1 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 Pflanzangebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen darf ein Anteil von Nadelgehölzen über 20% nicht überschritten werden.
 - 34.2 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
 - 34.3 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.
 - 34.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen.

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume)	Mindestgröße	Hochstamm
Acer platanoides	3 x v. STU 12 - 14 cm	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus		Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior		Gemeine Esche
Baumarten II. Ordnung (kleinkronige Laubbäume)	Mindestgröße	Hochstamm
Acer campestre	2 x v. STU 12 - 14 cm	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 (keine 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
 Cornus betulus Hainbuche
 Cornus sanguinea Hartnigel
 Corylus avellana Haselnuß
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Salix Weiden in Arten
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball



- 22 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- 23 Bei Garagen auf gemeinsamer Grundstücksgrenze hat der Zweitbauende sich in Dachform und Neigung dem Erstbauenden anzupassen.
- 24 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 25 Der Abstand der Vorderseiten von Garagen zum öffentlichen Grund muß mindestens 4,5 m betragen.
- 26 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
- 31 Vegetationsschutz
- 311 Bestandserhaltung Der Vegetationsbestand des geschützten Biotops Nr. 6534-51 ist unbedingt zu erhalten.
- 32 Zugeordnete ökologische Ausgleichsfläche
- 321 Zugeordnet wird das Grundstück Flurnummer 499, Gemarkung Sendebach.
- 32.2 Festlegung der Maßnahmen auf einzelnen Teilflächen von insgesamt 3500 qm. Initiale Maßnahmen: Entbuschung im nördlichen und westlichen Bereich, Ergänzung des Streubestandes 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.
- 33 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, Schnittpunkt nicht vor Mitte Juni. Alternativ Turnusmahd im Abstand von 3 - 4 Jahren. Geländeauffüllungen und Einfriedungen sind zu unterlassen, mit Ausnahme der Einfriedungen zu den Wohnaufbauten.
- 34 Pflanzarbeiten
- 34.1 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 Pflanzangebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen darf ein Anteil von Nadelgehölzen über 20% nicht überschritten werden.
- 34.2 Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- 34.3 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.
- 34.3 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen.

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume)	Mindestgröße	Hochstamm
Acer platanoides	3 x v. STU 12 - 14 cm	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus		Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior		Gemeine Esche
Baumarten II. Ordnung (kleinkronige Laubbäume)	Mindestgröße	Hochstamm
Acer campestre	2 x v. STU 12 - 14 cm	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 (keine 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
 Cornus betulus Hainbuche
 Cornus sanguinea Hartnigel
 Corylus avellana Haselnuß
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Salix Weiden in Arten
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball

- 4 Einfriedung Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlatenzäune mit einer Höhe von max. 100 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 Bodenversiegelung 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 ist in Zisternen zu sammeln bzw. soweit die Möglichkeit besteht in die Kruppach einzuleiten. Ausnahmen von der Errichtung der Zisternen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Untergrundverhältnisse zu einer nicht besichtigten Härte führen. Vorgesprochen wird ein Mindestfassungsvermögen von 6 cbm. Der Überlauf kann, nach Möglichkeit, in die Kruppach eingeleitet werden.

C Hinweise

- 1 Straßenkürzel Straßenbezeichnung
- 2 32 Flurstücksnummer
- 3 bestehende Grundstücksgrenze
- 4 - - - - - Vorschlag zur Neuparzellierung
- 5 vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- 6 vorgeschlagene Gebäudestellung
- 7 vorgeschlagener Standort für Garagen
- 8 1:50 Maßangabe in Meter
- 9 Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Bereich des Neubaugebietes wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.
- 10 Auf Immissionen aus dem Feuerwehrgerätehaus wird hingewiesen.
- 11 Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken muß über den Feldweg im Osten des Geltungsbereiches gesichert sein.
- 12 Am Nordoststrand des Baugebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein 20 kV-Kabel. Auf die einzuhaltenen Schutzzone von 1 m zur Kabelachse, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird hingewiesen.

- D Verfahrensvermerke
 - 1 Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat Engelthal hat in der Sitzung vom 17.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ochsenwiese beschlossen.
 - 2 Bürgerbeteiligung Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2001 hat in der Zeit vom 10.04.2002 bis 24.04.2002 stattgefunden.
 - 3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.04.2002 bis 13.05.2002 beteiligt.
 - 4 Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2002 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.02. bis 18.09.02 öffentlich ausgelegt.
 - 5 Satzungsbeschluss Die Gemeinde Engelthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.06.03 den Bebauungsplan Nr. 2 mit Grundordnungsplan Ochsenwiese in der Fassung vom 11.06.03 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 - 6 Veröffentlichung Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.06.03 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Engelthal den 11.06.2003

 Bürgermeister

Projekt	GEMEINDE ENGELTHAL Bebauungsplan Nr. 2 mit Grundordnungsplan "OCHSENWIESE"
Darstellung	Entwurf M 1:1000 Fassung vom 30.07./12.09./18.12.2001/ 13.03./10.07.2002/27.01.2003
Entwurf	 BAYERISCHE LANDESENTWICKLUNG GmbH