

Satzung

nach § 9 BauGB

über die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1A Igelsdorf Baugebiet " Im Brünlein " Gemeinde Rednitzhembach Landkreis Roth

Die Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth, erläßt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2000 aufgrund von § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S 2141), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S.434) und Art. 23 und 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S.797) folgende

Änderungssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Für den Änderungsbereich " Im Brünlein" gilt die vom Architekt, Dipl.-Ing. FH, Hans Günther Hupfer, 90530 Wendelstein, erstellte Planzeichnung vom 11.11.1999, zuletzt geändert am ~~16.11.1999~~, die zusammen mit dem Satzungstext die Bebauungsplanänderung bildet. 28.01.2000

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I. S. 132) festgesetzt. Die in § 4 Abs.(3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und den Grundstücksgrößen ein geringeres Mass der baulichen Nutzung nicht ergibt.

§ 4

Höhenlage der Baulichen Anlage

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Die maximal zugelassene Traufhöhe (Schnittpunkt Gebäudeaußenkante mit Oberkante (OK) Dachhaut von 7,25 m wird ab der angrenzenden Verkehrsflächenoberkante (OK Straße oder OK Gehweg) gemessen. Für Gebäude in den Baufeldern mit den Nummern 7 - 9 gelten für die Ermittlung der Traufhöhe als Bezugskante die natürliche oder festgesetzte Geländehöhe entlang der südlichen Gebäudekante. Den Bauanträgen der Baufelder 7 - 9 ist ein Höhenplan über den Geländeverlauf parallel zur von Nord nach Süd verlaufenden Gebäudekante beizufügen.

2. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 20 cm über der Straßenoberkante lie-

gen. Gemessen wird ab der anstehenden Verkehrsflächenoberkante. Dies gilt nicht für die Gebäude in den Baufeldern 7 - 9. Hier darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 20 cm über der anstehenden Geländehöhe entlang der südlichen Gebäudekante liegen.

§ 5 Bauweise

Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise. Zugelassen sind ausschliesslich Einzel- und Doppelhäuser.

Sind Garagen und Nebengebäude mit den Hauptgebäuden verbunden oder ins Hauptgebäude integriert, so sind diese an den Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Einschränkungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.

§ 6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

1. Stellplätze, Garagen ^{sowie deren Räume} ~~und Nebengebäude~~ (im Sinne des Art. 7 Abs.4 BayBO) sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Garagen/Carports und Nebengebäude sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

3. Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Die Dachform der Garagen/Carports und Nebengebäude ist frei, die Dachneigung darf jedoch 15° nicht überschreiten. Begrünte oder sonstige Flachdächer sind zulässig.

VOR PRIVATSTRASSEN IST KEIN STANDBAU NOTWENDIG, JEDOCH
MIT SEKTORALTOR U. VERNIEDERBAR!

§ 7 Stellplatzbedarf

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen/Carports ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rednitzhembach nach den genannten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

1. Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung wird gemäss Planblatt für die Hauptgebäude mit 35° - 45° festgesetzt. Untergeordnete Baukörper sind auch mit anderen Dachformen bzw. Dachneigungen zulässig.

2. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

3. Dachdeckungsmaterialien in den Farben Braun und Schwarz sind unzulässig.

4. Dachgauben sind als Schleppgauben auszubilden.

5. Die Fassadenfarben sind auf Weiss- und Pastelltöne beschränkt. In untergeordneten Bereichen sind auch andere Farbtöne zulässig. Brauntöne, auch in hellen Abstufungen, sind unzulässig.

6. Fassaden aus natürlichen und naturbelassenen Materialien sind ebenso wie Metallfassaden und Flächen aus materialidentischen Bauteilen (z.B. Sichtbeton) zulässig, sofern sie eine untergeordnete Rolle spielen.

§ 9 Einfriedungen

1. Die Freiflächen vor Gebäuden, die einen geringeren Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche als 3,00 m aufweisen, sind von Einfriedungen aller Art freizuhalten.
2. Sämtliche Einfriedungen im Geltungsbereich sind an den Straßenseiten als Hecken, Latten- oder Bretterzäune herzustellen. Lattenzäune sind mit senkrechter Lattung als Waldlatten- oder Staketzäune auszuführen. Rückwärtige Einfriedungen können auch als Maschendrahtzäune ausgebildet werden.
3. Doppelte Aufstellung eines Zaunes durch beide Angrenzer ist unzulässig.
4. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich der Zäune ist nur bis zu einer Höhe von 10 cm gemessen ab Geländeoberkante zulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben.

§ 10 Grünordnung

1. Die Bepflanzung und Gestaltug der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmassnahmen sind die Pflanzenarten der Pflanzliste (siehe Begründung) vorrangig zu verwenden.
2. Die Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke im Baugebiet ist auf geringstmögliche Befestigung zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
3. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit ca. 3m Basisbreite und 1,50m Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Oberflächen der Mieten mit Gründüngungsmittel anzusäen.
4. Veränderungen der Geländemodellierung haben sich am natürlichen Gelände Verlauf zu orientieren. So ist im Bereich der bestehenden Abgrabungen auf dem Gelände des Geltungsbereiches der natürliche Gelände Verlauf durch Aufschüttungen im südlichen Bereich wieder herzustellen. Auf natürliche Geländemodellierung ist zu achten.
5. Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Darüberhinaus ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich wünschenswert. Die vegetationsstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen, die Pflanzenauswahl entsprechend der Pflanzliste aus der Begründung zu entnehmen.
6. Die Dächer der Nebengebäude und Garagen/Carports können begrünt werden. Als Mindestanforderung sollte eine extensive Dachbegrünung vorzusehen sein. Die Planung, Ausführung und Pflege soll gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) durchgeführt werden.
7. Die Pflanzliste in der Begründung ist Bestandteile des Bebauungsplanes und mit diesem als ein zusammengehöriges Planwerk zu betrachten.
8. Sofern eine Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung der Grünordnung gültig.
9. Für die öffentlichen bzw. allgemein zugänglichen Wege, Plätze und notwendig werdende Versorgungstreifen sind quadratische oder rechteckige Pflasterformate zu verwenden.
10. Stellplätze, Zufahrten und Hofbefestigungen dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind Beton-

und Natursteinpflaster mit Rasenfuge (mind.2,5cm). Stellplätze können um den Fahrzeugüberhang verkürzt werden. Der Überhang von 0,50 m ist dann der Funktion entsprechend zu begrünen.

11. Bei der Anlage von Privatgärten ist pro Grundstück mind. 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Für die Anlage wird eine möglichst naturnahe Pflanzung empfohlen.

12. Oberirdische Müllsammelstellen sind mit Rankgerüsten aus Metall oder Holz zu umstellen und entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.

§ 11 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich in Kraft. Gleichzeitig treten entgegenstehende Bestimmungen ausser Kraft.

Aufgestellt am 17. November 1999,

zuletzt geändert am 28.01.2000

Ausgefertigt am: *12.05.2000*

Gemeinde Rednitzhembach


.....
f. Bürgermeister

