

Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen gelten folgende Rechtsgrundlagen

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017
- die Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzeicherverordnung (PlanZ) i.d.F der Bekanntmachung vom 13.05.2017
- § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 15.09.2017
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.02.2011
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i.d.F der Bekanntmachung der jeweiligen Gemeindeordnung gültigen Fassung
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18.06.2017

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung

WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO

Den Höchstwert der GRZ u. GFZ regelt die, im Baugebiet gültige, Nutzungsschablone.

2.2 Max. zul. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II.

2.3 Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO

Zulässig ist eine Einzelbebauung.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Max. 2 WE pro Wohngebäude.
Für die Grundstücke 70 - 71 u. 78 - 80 gelten keine Beschränkungen der Wohneinheiten. Werden hier jedoch pro Grundstück mit einer Grundstücksteilung Doppelhäuser gebaut, zählt die Bedingung 2 WE.

2.4 Abstandsflächen nach Art.6 BayBO

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

2.6 Nebenanlagen Art. 6 BayBO

Es gelten die Bestimmungen der BayBO für Grenzbauten.

3.0 Lage der Baukörper - Bauliche Gestaltung

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche § 23, Absatz 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

3.2 Lage - bauliche Gestaltung § 23 BauNVO Absatz 3

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Der Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksfläche beträgt an der Süd-, West- und Nordseite 3,00 m. An der Ostseite zur Fl.-Nr. 350/46 beträgt der Abstand 5,00 m. Entlang der Grenze zur Fl.-Nr. 350/46 wird die Bautiefe für Gärten und Nebenanlagen auf 11,00 m festgelegt.

3.3 Böschungen und Abgrabungen

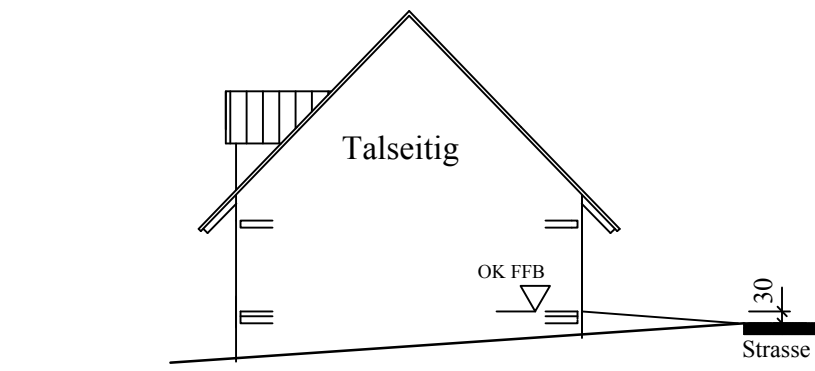
Geländehöheunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen mit einer Neigung von 1:1 sind unzulässig.

4.0 Hauptgebäude

4.1 Max. zulässige Höhe der Gebäude § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

Die maximale Höhe zwischen First und Oberkante des natürlichen Geländes wird auf 11,50 m festgelegt. Zur Berechnung der maximalen Höhe siehe Hinweis unter 9.1. Jedem Bauantrag ist ein Geländeplan beizulegen.

4.2 Sockelhöhe, OK Fertigfußboden Erdgeschoss (Parzellen 1 - 2)



Die Höhenlage der Erdgeschosse, bezogen auf OK Fertigfußboden im EG, wird auf max. 0,3 m über der Oberkante der Straße (gemessen von mitte Gebäude aus), festgelegt.

4.3 Dächer

Im WA werden alle Dachformen außer Tonndächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 15 bis einschließlich 48 Grad zwingend vorgeschrieben.

Dachform: Dächer aller Art außer Tonndächer
Dachneigung: 15 - 48 Grad
Firstrichtung:
Dachendeckung: Aller Art

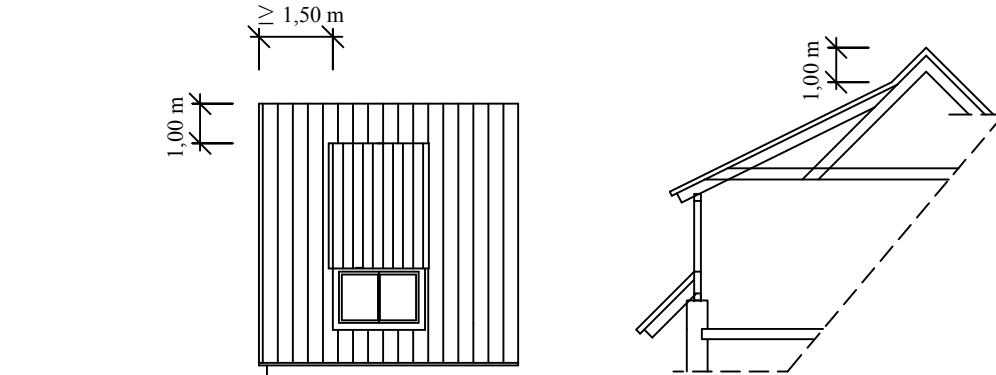
4.3 Dachbauten / Vorsprünge

4.3.1 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig

4.3.2 Dachgauben

Der Abstand beim Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 1,00 m bis First. Vom Ortung wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben. Die max. Länge der Dachgaube beträgt die Hälfte der Firstlänge. Der Dachüberstand am Ortung darf maximal 0,60 m betragen.



4.3.3 Vorsprünge

Vorbauten, Turmgestaltungen und Standgiebel sind gestalterisch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei. Das Maß der Standgiebel wird auf 6,50 m beschränkt (siehe Hinweise Pkt 9.2)

4.3.4 Farbgestaltung

Fassadenfarben sind in Naturtönen zulässig

5.0 Nebengebäude

Im WA werden alle Dachformen außer Tonndächer zugelassen. Als Dachart werden im Bebauungsplan alle harten Bedachungen zugelassen. Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 48 Grad zwingend vorgeschrieben.

Dachform: Dächer aller Art außer Tonndächer.
Dachneigung: 0 - 48 Grad
Firstrichtung:
Dachendeckung: Aller Art.

6.0 Garagen, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze

6.1 Standort

Es gelten die Bestimmungen der für Grenzbauten Art. 6, Absatz 9 BayBO.

6.2 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die ortsübliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätze.

6.3 Stauraum

Der Stauraum zwischen Grundstücksgrenze und Garage beträgt min. 5,00 m. Der Abstand von Carports und Stellplätzen zur Grundstücksgrenze beträgt 1,00 m

6.4 Zusammengebauten Grenzgaragen

Zusammengebaute Grenzgaragen können unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

7.0 Einfriedungen

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m. Sockel sind bis auf einer Höhe von 25 cm in Zusammenhang mit einem Erdwall als Sicherungskante erlaubt, mit Aufnahme zur freien Landschaft. Sonstige Abgrenzungen müssen ebenerdig verlegt werden. Erdwälle sind bis zum einer Höhe von 1,00 m zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus Kunststoff-ummantelten Maschendraht mit einer maximaler Höhe von 1,25 m sind zulässig. Mauern, Stacheldraht, Sichtschutzzäune sind nicht erlaubt.

8.0 Grünordnung: Freiflächen

8.1 Oberflächenbefestigung von Grenzbauten, Stellplätzen und Wegen

Die Garagenzufahrten sowie die Stellplätze und Wege sind mit Rasenfugenpflaster aller Art oder versickerungsfähigem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen.

8.2 Grünflächen

Der "integrierte Grünordnungsplan" sowie die spezielle Artenschutzprüfung (sAP), Anhang 1, Teil D, ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls Rechtsverbindlich.

8.3 Flächen und Einzelpflanzgebote

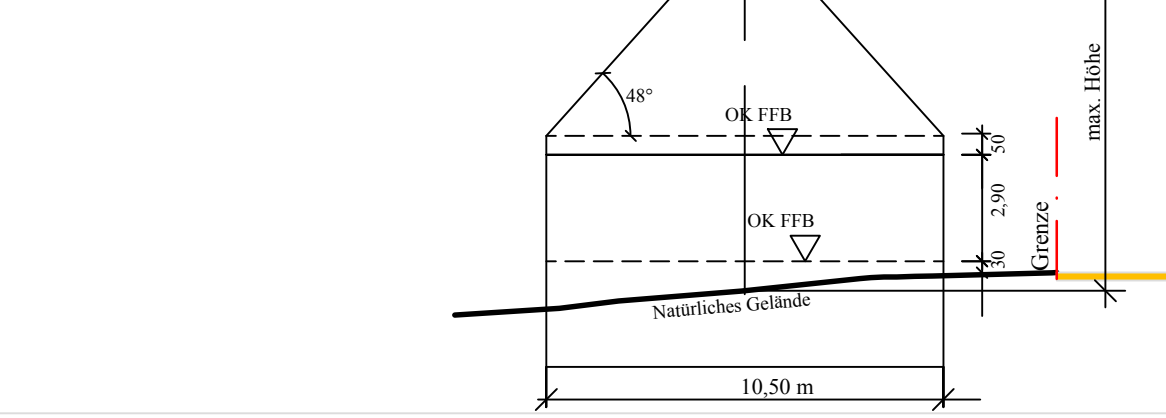
Zulässig sind standortgerechte und heimische Gehölze

9.0 Hinweise

9.1 Berechnung zur Festlegung der Höhe des Gebäudes

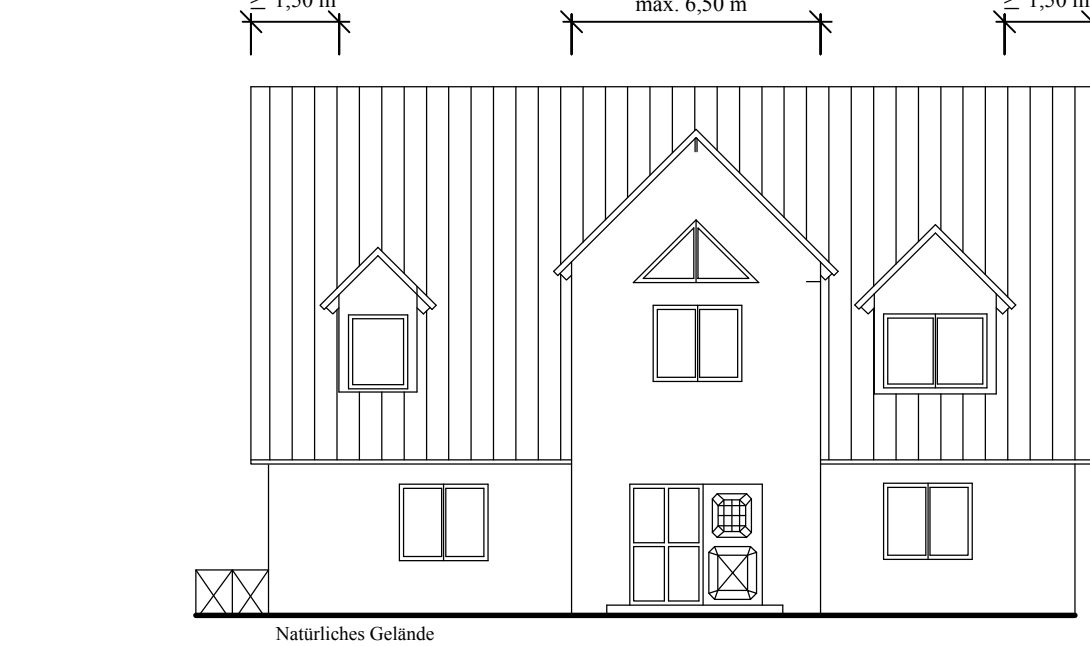
Für die Festlegung der Höhe der zugelassenen Dächer, außer Satteldächer, wird ein Vergleichsobjekt zugrunde gelegt. Die Breite des Vergleichsobjektes beträgt in Richtung der Dachneigung 10,25 m. Die Höhe der Stockwerkshöhe beträgt 2,90 m. Die max. Dachneigung beträgt 48 Grad. Im Vergleichsobjekt wird die Höhe von 50 cm auf OK FFB, Decke über EG dazugerechnet. Die max. Höhe der noch zugelassenen Dachformen darf dieses Vergleichsobjekt mit Satteldach nicht übersteigen.

Skizze:



9.2 Vorsprünge

Skizze zur max. Länge der Vorsprünge und Bauten



9.3 Bodenfunde im Planungsbereich, Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß Art 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) meldepflichtig und müssen der archaischen Denkmalpflege des Landkreises unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen, sind nach Art 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

9.4 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Die Einleitung des Fremdwassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Grundstücksentwässerung ist nach den einschlägigen Regeln auszuführen. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

9.5 Abstand der Baumbepflanzungen - Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

10.0 Empfehlungen

10.1 Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behälter einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenabfängerhalter mit einer Mindestgröße von 2 - 4 m² pro 100 qm Dachfläche, mit Überlauf in das Entwässerungssystem der Marktgemeinde Emskirchen, empfohlen.

Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TVO) und der DIN 1988 sowie nach den anerkannten Regeln der Technik ist die Anlage von einer Fachfirma zu installieren. Das Leitungssystem der Regenwasser-nutzungsanlage und der Trinkwasseranlage (unterschiedliche Leitungen), sind gemäß § 17 TVO unterschiedlich zu kennzeichnen. Sollte das Dachwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

10.2 Empfohlene Gehölzarten

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten.

Obstbaum, Hochstamm, Stammdurchmesser 10 - 12 cm; heimische Arten autochton

Bäume: 3 x v m, B Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides Spitzahorn
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Weißbirke
Carpinus betulus Weißbuche
Fagus sylvatica Robbiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche

Stäucher 60/100 2 x v, 1 Stck/qm, heimische Arten

Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhüchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fritinus sponosa Schlehe

10.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Haupteingänge zum Wohngebäude dürfen gestalterisch auch in die Garage integriert werden.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster etc.) zu befestigen.

Planzeichenerklärung mit Festsetzungskarakter

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO (Parzellen 1 - 2)

II Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO (Parzellen 1 - 2)

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

4.0 Bauweise

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Parzellen 1 - 2

Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

5.0 Dachart / Dachneigung

15° - 48° Parzelle 1 - 2: Im Hauptgebäude Dächer aller Art außer Tonnen- und Flachdächer zulässig

0° - 48° Im Nebengebäude Dächer aller Art außer Tonnedächer zulässig

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Grünordnung, Arten wie Pkt. 10.2

Einzelbaum Neubeepflanzung

Angpflanzung von Strauchgehölzen als Abgrenzung zur Landschaft 1 Stk. pro Quadratmeter, auch in Einzelstellung

Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.

Freiflächen sind zu begrünen bzw. Gartenmäßig zu nutzen

sonstige Planzeichenerklärung ohne Festsetzungskarakter

9.0 Geländeneigung

334,00 Höhenlinien Bestand

10.0 Grenze; Gebäude

Grenze Bestand

Neu geplante Grenzlinie

Fl. Nr. 445 Flurstücksnummer

bestehende Haupt- u. Nebengebäude

Parzellennummern

Straßenrand

Empfohlene Stellung des Hauptgebüdes im bebaubaren Bereich

Empfohlener Standort des Nebengebüdes bzw. der Garage

11.0 Vorhandenen Grünstrukturen

Erhalt bestehender Heckenstrukturen außerhalb des Planungsgebietes

12.0 Nutzungsschablonen

Geltungsbereich
G NR. 1 - 2
A - Art der baulichen Nutzung
B - Zahl der Vollgeschosse
C - Grundflächenzahl GRZ
D - Geschossflächenzahl GFZ
E - Bauweise
F - Dachform
G - Dachneigung

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan Nr. 14

Bebauungsplan "Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53, OT Emskirchen
Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.10.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) = Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.08.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), hat der Rat der Marktgemeinde Emskirchen diesen Bebauungsplan "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53* OT. Emskirchen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Emskirchen, den.....

Herr Kempe / 1. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53* OT. Emskirchen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emskirchen, den.....

i. A.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Marktgemeinde Emskirchen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53* OT. Emskirchen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen umweltspezifischen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Emskirchen, den.....

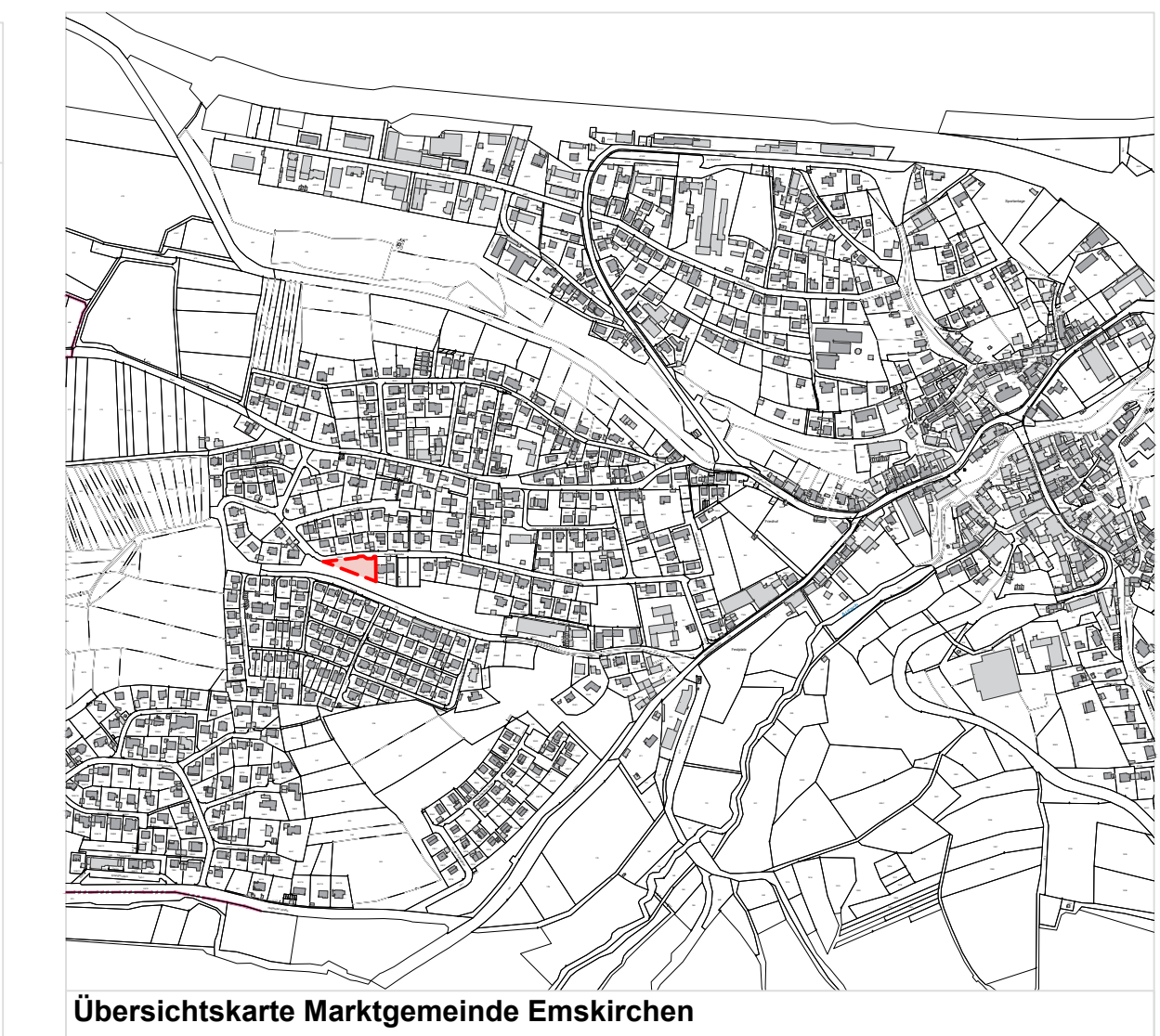
i. A.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14, Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung" auf der Fl. Nr. 350/53*, OT. Emskirchen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Emskirchen, den.....

i. A.



Übersichtskarte Marktgemeinde Emskirchen

Bebauungsplan Bottenbacher Wegäcker Nr. 14 "Änderung Nr. 2 mit integrierter Grünordnung auf der Fl.- Nr. 350/53 OT. Emskirchen"

Marktgemeinde Emskirchen
Fassung 06.07.2018

M = 1: 1000



Marktgemeinde Emskirchen
Erlanger Str. 2
91448 Emskirchen

ENTWURFSVERFASSER

Ing. Büro Eichler
Beratender Ingenieur
Lange Str. 7
91086 Aurachtal

Münchaurach den 06.07.2018

