

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Hut“

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Hut“ entsprechend den im Planblatt festgesetzten Nutzungsarten als

- reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- Fläche für Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen
- Flächen für öffentliches Grün, Wasserflächen, Dauer – Kleingärten, Friedhof und Straßenbegleitgrün
- Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Bau NVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der im Plan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Als höchstzulässiges Maß gelten die Werte nach § 17 Abs. 1 Bau NVO.

Innerhalb der offenen Bauweise dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 Bau NVO).

3. Bauweise

Im Planteil ist die offene Bauweise und geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1, 2 und 3 Bau NVO festgesetzt. Garagen und Garagenanlagen sind, soweit im Planteil festgesetzt, als Grenzbebauung zugelassen.

4. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Nutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, sowie zwischen gegenüberliegenden Wänden geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBo ergeben, werden diese festgesetzt. Geringere Abstandsflächen können ausnahmsweise, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, mit Zustimmung des Landratsamtes zugelassen werden.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 Bau NVO, sowie nicht genehmigungspflichtige Bauten zulässig. Garagen, überdachte Freisitze, Nebengebäude und Schwimmbäder sind als Ausnahme zulässig gem. § 31. Abs. BbauG, sofern sie in baulicher Verbindung zum Hauptgebäude stehen, sich in Material und Gestaltung angleichen und eine überbaute Fläche von 20% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

6. Natürliche Gebäudehöhen

Der hohe Grundwasserstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt besondere bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, bzw. eine Anhebung des Gebäudes.

Im Zuge dieser Erschließungsmaßnahme entstehen neue „natürliche Geländehöhen“ die erst nach dem endgültigen Ausbau der Straßen und Wege sichtbar werden.

Das natürliche Gelände für Grundstücke ist aus den Verbindungslinien der Oberkanten der umgebenden Straßen und Wege zu ermitteln.

7. Baugestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung

Das Satteldach ist die grundsätzliche Dachform, die Minstdachneigung beträgt 36 °, die maximale Dachneigung 52 °.

Pultdächer sind entsprechend den Planeintragungen zulässig, die Minstdachneigung beträgt 18 °, die maximale Dachneigung 30 °. Sonderbauformen sind als Ausnahme durch Stadtratsbeschluss zulässig.

Doppelhäuser, Hausgruppen, geschlossene Bebauungen sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden.

7.2 Dachaufbauten

Bei einer Dachneigung unter 45° sind Dachaufbauten nicht zulässig. ab 45° sind Schleppgaupen, Satteldachgaupen und abgewalmte Gaupen zulässig bei Berücksichtigung folgender Auflagen:

Stichhöhe max. 1,40 m, Breite der Dachaufbauten max. $\frac{1}{3}$ x Firstlänge, Seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m, Abstand zwischen Aufbauten mind. 1,25 m, Abstand zu Einschnitten mind. 1,25 m.

7.3 Dacheinschnitte

Das Dach darf auf die Hauslänge nur 1 Dacheinschnitt haben, die max. Breite des Einschnittes beträgt $\frac{1}{3}$ x Firstlänge, seitlicher Abstand zum Dachrand mind. 1,50 m, Abstand zu Dachaufbauten mind. 1,25 m.

zu 7.2 und 7.3

Die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ x Firstlänge nicht überschreiten.

7.4 Dachdeckung

Die Materialien der geneigten Dächer sind im Farbton ziegelrot bis mittelbraun zu wählen. Ausnahmen sind durch Stadtratsbeschluss möglich. Flachdächer sind bekiest oder begrünt auszuführen. Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossene Bebauungen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.

7.5 Garagen

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Innerhalb der Hausgruppen sind die Garagendächer entsprechend den Dächern der Hauptgebäude auszuführen. Grenzgaragen sind in der Bauflucht, Bauhöhe und Baugestaltung aufeinander abzustimmen. Die max. Traufhöhe darf, von der Zufahrtseite gemessen, 2,75 m nicht überschreiten.

7.6 Höhenlage des Gebäudes

Die Eingangsebenen der Gebäude dürfen bis max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände vorgesehen werden. Terrassenanböschungen von mehr als 0,50 m über natürlicher Geländehöhe sind unzulässig, mit Ausnahme der im Planteil gekennzeichneten Terrassen.

8. Einfriedungen

- 8.1** Vorgärten von zusammenhängenden Baugruppen mit einer geringen Vorgartentiefe sind von jeglicher Einzäunung freizuhalten.

- 8.2** Bei Vorgärten mit nicht zusammenhängenden Baugruppen können Einfriedungen mit Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m einschl. Sockel über Gehsteig-Oberkante errichtet werden.
- 8.3** Zäune zum öffentlichen Grün sind von der Grenze um 80 cm einzurücken und mit einer Hecke vorzupflanzen.
- 8.4** Zäune innerhalb der Baugruppen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Maschendrahtzäune oder mit Spanndrähten auszuführen.
- 8.5** Im Geschossbau ist eine Einzäunung nicht zugelassen.
- 8.6** Lärmschutz- bzw. Sichtschutzmauern oder -zäune sind als einfache Mauer oder Bretterzaun mit senkrechter Teilung, max. Höhe 2,20 m herzustellen, an öffentlichen Flächen 0,80 m zurückzusetzen und mit Rankgewächsen und Gehölzen helmscher Art zu bepflanzen.

9. Grünordnung

- 9.1** Die im Plantell im öffentlichen Straßen- und Wegebereich festgesetzten Baumstandorte sind verbindlich. Das unterirdische Leitungsnetz hat darauf Rücksicht zu nehmen.

- 9.2** Im öffentlichen Straßenbereich sollten wahlweise Hochstämme gepflanzt werden, deren Baumscheiben mind. 4 m² groß sind.

Empfohlene Gehölze:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Platanus acerifolia
Tilia euchlora
Tilia pallida

Spitzahorn
Berahorn
Platane
Krimlinde
Kaiserlinde

- 9.3** Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden als zusätzliche Pflanzungen empfohlen:

Quercus pedunculata
Quercus rubra
Tilia tomentosa
Aesculus hippocastanum
Robinia pseudoacacia
Prunus avium
Pinus nigra austriaca
Pinus silvestris

Stieleiche
Roteiche
Silberlinde
Rosskastanie
Scheinakazie, Robinie
Vogelkirsche
Schwarzkiefer
Kiefer

- 9.4** Die offenen Vorgärten sind mit lockerer ruhiger Bepflanzung mit eingestreuten Blütensträuchern und raumbildenden Kleinbäumen auszuführen.

Empfohlene Bepflanzung:

Zwergmispel
Schneebeere
Fünffingerstrauch
Heckenkirsche
Johanniskraut
Kranzspiere
kriechende Apfelrose

Bodendecker wie

Cotoneaster damerii u. a.
Symphoricarpos chenaultii "Hancock"
Potentilla fruticosa
Lonicera pileata
Hypericum calycinum
Stephanandra incisa "Crispa"
Rosa rugosa „Max Graf“ u.A.

Blütensträucher wie:

Cornelkirsche
Felsenbirne
Feuerdorn
Berberitze
Scheinquitte
Kolkwitzie
Weigelia
Flieder

Cornus mas
Amelanchier canadensis
Pyracantha coccinea
Berberis i. A.
Chaenomeles amabilis
Kolkwitzia amabilis
Weigelia hybr.
Syringa vulgaris

Zieräpfel
Blütenkirschen
Vogelbeere
Feuerahorn
Hainbuche

Malus
Prunus
Sorbus Aucuparia
Acer ginnala
Carpinus betulus

sowie sämtliche Kern- und Steinobst.

- 9.5** Hecken sind innerhalb zusammenhängender Hausgruppen einheitlich auszuführen.

Empfohlene Arten:

Liguster
Hainbuche
Zwergmispel
Spierstrauch
Rotbuche

Ligustrum vulgare
Carpinus betulus
Cotoneaster dielsiana
Spirea vanhouttei
Fagus sylvatica

- 9.6** Die Grundstücksgrenzen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind mit freiwachsenden Wildhecken aus bodenständigem Gehölze zu bepflanzen.

10. Wasserflächen

Entsprechend den Planeintragungen sind die Wasserflächen als naturnahe Weiher bzw. Gräben auszuführen. Im Bereich der Spielzonen sind Flachwasserbereiche anzulegen.

Die Bepflanzung der Uferzonen ist mit Einzelbäumen, Baum- und Gebüschgruppen, sowie mit Wasserpflanzen standortgerechter, heimischer Art auszuführen.

Die Uferzonen der oberirdischen Gewässer sind in einer Breite von 8 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

11. Energie

Zusätzlich zu Öl-, Gas-, Elektro- oder Feststoffheizung sind technische Einrichtungen zur Energiegewinnung zugelassen; wenn sie nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, müssen sie sich in ihrer Gestaltung der Umgebung anpassen.

12. Böschungen und Stützmauern

Im Zuge des Straßen- und Wegebaues können Böschungen u. Stützmauern auf privaten und öffentlichen Grundstücken entstehen, welche zum Teil erst nach dem endgültigen Wegeausbau sichtbar werden. Diese sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden und zu unterhalten. Flächen für Stützmauern sind an die Stadt Baiersdorf abzutreten.

13. Sichtlinien, Sichtdreiecke

Im Rahmen der fachtechnischen Straßen- und Wegeplanung können an Straßenkreuzungen und -einmündungen Sichtdreiecke, bzw. Sichtlinien festgelegt werden, in deren Bereich Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen, sonstige Gegenstände und bauliche Anlagen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen.

14. Abgrabungen und Aufschüttungen

lt. Stadtratsbeschluss vom 13.01.1987 gestrichen!!!

15. Lärmschutz

- 15.1** Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen im Bereich der BAB 73, der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg und der Kreisstraße ERH 5 neu zwischen den

17. Dauer – Kleingärten an der BAB 73

Bei der Anlage der Dauerkleingärten an der Bundesautobahn A 73 Bamberg – Nürnberg – Fürth sind folgende Auflagen zu beachten:

- a) Die zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnung mit einem 1,50 m hohen Maschendrahtzaun ohne Sockel und Betonsäulen einzufrieden.
- b) Oberflächen- und Schmutzwasser darf nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.
- c) Werbeanlagen dürfen nicht zur Autobahn A 73 hinweisen bzw. vom Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn eingesehen werden.
- d) Beleuchtungsanlagen (Hofraumbeleuchtung u. dgl.) müssen blendfrei installiert werden, sodass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.

Einmündungen der Straße „Am Bahnhof“ und der „Planstraße A“ dienen der Lärmschutzwand im Westen des Baugebietes und die geschlossene Bebauung des Gewerbegebietes. Die Gebäude des Gewerbegebietes sind an den, den Immissionen zugewandten Seiten, mit einer Trauf- bzw. Firsthöhe bei Pultdächern von mind. 6,0 m zu errichten.

- 15.2** Der Abwehr der Verkehrslärmimmissionen an der Kreisstraße ERH 5 neu zwischen der Einmündung „Planstraße A“ und dem Friedhof dient die dem Verkehrslärm abgewandte Gebäudeanordnung. Für die, dem Verkehrslärm zugewandten Wände wird eine Mindesthöhe von 4,50 m bei Wohngebäuden, 3,50 m bei Garagen und 2,50 m bei Lärmschutzwänden und -mauern festgesetzt.

Als weitere Maßnahme sollen an den Hausseiten, die der Kreisstraße zugewandt sind, keine Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen angeordnet werden. Die Baulinien in diesem Bereich sind einzuhalten, Ausnahmen sind in jedem Fall unzulässig.

- 15.3** Bei der Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen ist das Lärmgutachten im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan unbedingt zu beachten.

16. Bahnstromleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV Bahnstromleitung von 2x 21,0 m, gemessen von der Leitungsachse, unterliegen die Grundstücke folgenden Nutzungsbeschränkungen:

- a) Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen keine größere Höhe als 3,5 m über Erdboden erreichen.
- b) Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,5 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion.
- c) Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude, sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifens von 2x 10,35 m, gemessen von der Leitungsachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung von feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.

Bei allen Boden- und Bauarbeiten im Bereich der Bahnstromleitung sind die Richtlinien und Vorschriften der Deutschen Bahn zu beachten.

Kopie

Seite 4

für das gesamte Gebiet
"In der Hut" und allen Änderungen

2 TEXTLICHE FESTSETZUNG

Folgende Formulierung der Textlichen Festsetzung dient als Ersatz für die entfallenden Festsetzungen; die Nummerierung der Festsetzung folgt dem jeweiligen System des Bebauungsplanes. Hiervon sind alle Bebauungspläne betroffen.

Einfriedungen

Für den gesamten Bebauungsplan- und Änderungsbereich gilt, dass Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 Meter Höhe einschließlich Sockel über Gehsteigoberkante beziehungsweise über die natürliche Geländeoberkante zulässig sind. Ausführungen in Beton oder Mauerwerk sind unzulässig.

3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Einfriedungen

Bisherige Festsetzungen durch Planzeichen werden aufgehoben; eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht mehr.

Hiervon ist nur der BP „In der Hut“ betroffen.

4 BEGRÜNDUNG

Bisherige Erläuterungen zu den Einfriedungen entfallen.