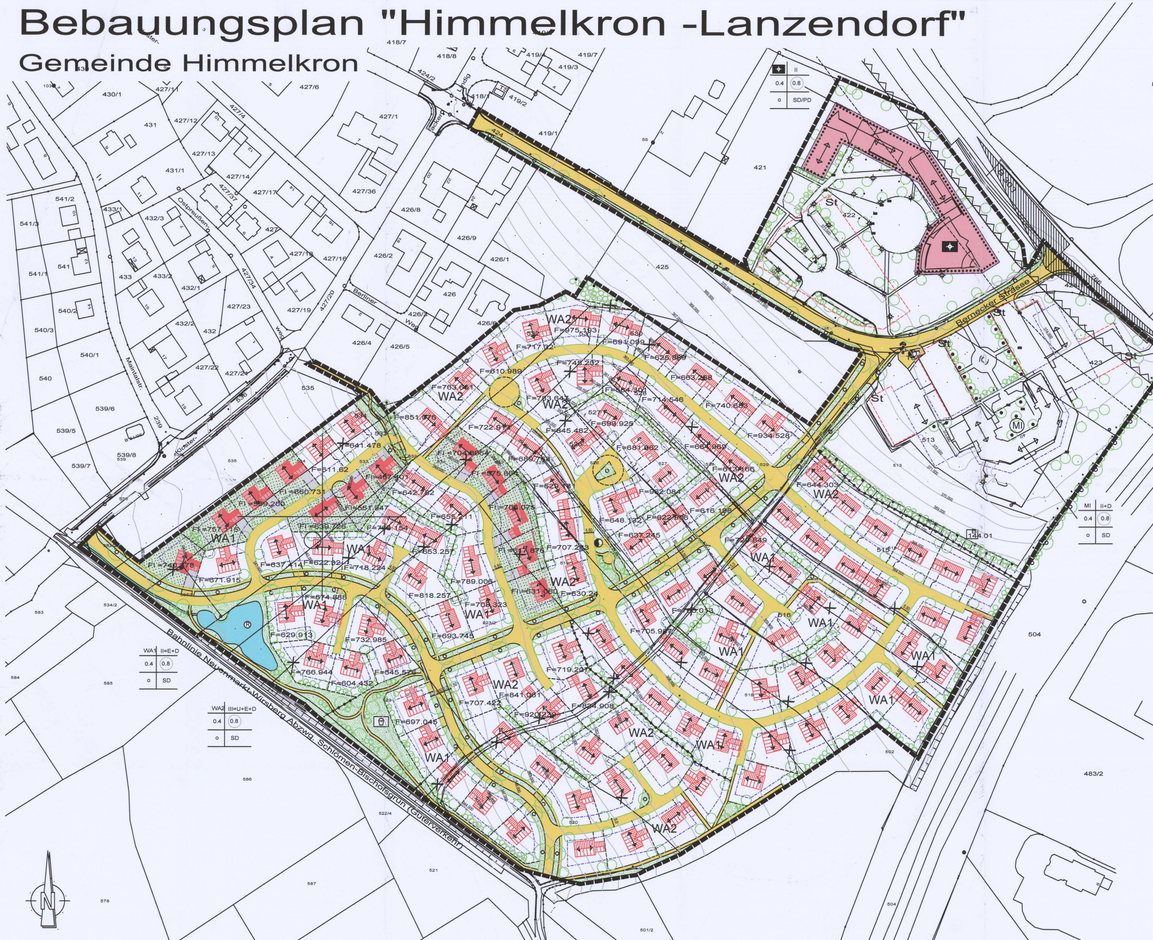
Bebauungsplan "Himmelkron -Lanzendorf"

Gemeinde Himmelkron



Die Gemeinde Himmelkron erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 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 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

1.1 WA — Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt eingeschränktes Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

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

2.1 0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß; z. B. 0.4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 0.8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß; z. b. 0.8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2.3 II = E+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß; z.B. max. zulässig sind 2 Vollgeschoße, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen muß, gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, entsprechend den Ausweisungen in den Nutzungsschablonen

2.4 III =U+E+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß; z.B. max. zulässig sind 3 Vollgeschoße, wobei das erste Geschoß im Untergeschoß und das dritte Geschoß im Dachgeschoß liegen muß, gem. § 16 und 20 (1) BauNVO, entsprechend den Ausweisungen in den Nutzungsschablonen

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

3.1 o — offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.5 — Baugrenze

3.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform: SD (Satteldach) PD (Pultdach)

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Gehweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

6.2 Trafostation

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18, 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

7.2 Spielplatz

7.3 Sukzessionsfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

8.1 Wasserfläche

Zweckbestimmung:

8.2 (R) Regenrückhaltebecken

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume ohne Standortbindung

9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume mit Standortbindung

9.3 Pflanzgebot für Heckengehölze

9.4 zu erhaltende Bäume

9.5 zu erhaltende Heckengehölze

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.2 Maßangabe in Meter

10.3 einzuhaltende Firstrichtung. Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung um exakt 90° sind zugelassen

10.4 Bauverbotszone, 20 m

10.5 Baubeschränkungszone, 40 m

10.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Städtebauliche Gestaltung

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roter, rotbrauner, anthrazit, dunkelgrauer und schwarzer Farbe zulässig. Innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche Kirche" sind zudem Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 42° zulässig.

1.2 Gebäudesockel
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits nicht um mehr als 0,50 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind bis max. 1m zulässig.

1.3 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände
Der Kniestock - gemessen von OK Fertigfußboden DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf:
- bei 38° - 42° Dachneigung eine Höhe von 0,80 m
- ab 45° Dachneigung eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe max. 1,00 m

1.4 Dachdeckung
Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3 m zulässig – wobei die Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten darf..

1.5 Äußere Gestaltung
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholzsichtverkleidung, senkrecht, Putz in gedeckten Farbtönen, Klinker in auffallenden Mustern (z.B. Zickzackmauerwerk) und grellen Farben sind nicht zulässig. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Blockbohlenbauweise ist nicht zugelassen.

1.6 Gebäudestellung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung muß eingehalten werden. Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung um exakt 90° sind zugelassen. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

2. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

2.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig; nicht zulässig sind jedoch Grenzbebauungen zum öffentlichen Straßenraum. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten. Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Bauraum vor Garagen mit mind. 5 m Länge wird als Stellplatz anerkannt.

2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße beabsichtigen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Bauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, daß der Bauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt werden kann.

2.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Dachneigung mind. 30°, auszuführen und in Farbe und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

2.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung an den Zuerstbauenden anzupassen.

II. Grünordnung

1. Einfriedungen

1.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 30 cm nicht überschreiten (max. Einböhne von Zaun einrech. Sockel ist 1,50 m). Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken und zur Landschaft hin sollen mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Laubsträuchern gehegten werden (z. auch 2.6). Mauern und durchgehende Sockel sind zur Erhaltung der durchgängigen Passierbarkeit für Kleintiere zu vermeiden.

2. Grünordnung

2.1 Vegetationsschutz

2.1.1 Bestandserhaltung (s. auch Landschaftsplan)
Der Vegetationsbestand ist soweit im Plan dargestellt, unbedingt zu erhalten (s. A Festsetzungen durch Zeichen A 9.4 u. 9.5). Veränderungen (Schnitt- oder Rodungsmaßnahmen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Kulmbach) abzustimmen.

2.1.2 Schutzmaßnahmen
Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen zu sichern und von jeglichen Bau- und Lagerarbeiten freizuhalten (Mindestabstand: 5 m nach allen Seiten). Die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2.2 Pflanzarbeiten (Eingrünung)

2.2.1 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Je 200 m² Grundstücksfläche ist – wenn nicht bereits vorhanden – ein einheimischer Laubbaum, bzw. Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Vorgegebene Standortbindungen der Bäume (s. A Festsetzungen durch Zeichen A 9.1) sind einzuhalten.
Je 50 m² Grundstücksfläche ist – wenn nicht bereits vorhanden – ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Vorgegebene Standortbindungen der Sträucher (s. A Festsetzungen durch Zeichen A 9.3) sind einzuhalten.
Zur ortsgerechten Eingrünung sind entlang der unprüngrünlichen Rangen und den jeweiligen Grenzen die für das Weißmainer typischen Heckenreisen (vgl. Bioto- /Nr. 144.01 unterhalb der Frankenfarm) anzupflanzen.

2.2.2 Ortsrand (vgl. Landschaftsplan):
Die privaten Grundstücksgrenzen am südlichen Ortsrand sind mit einer wildwachsenden Baum- und Strauchhecke (s. 2.6.1/2.6.2/2.6.4) einzugrünen.
Der öffentliche Grünstreifen an der östlichen Grenze ist mit einer 2 – 3 reihigen, gut strukturierten Hecke aus standortgerechten heimischen Wildsträuchern (s. 2.6.4) zu bepflanzen. Im Abstand von ca. 15 m ist ein Laubbaum (s. 2.6.1 u. 2.6.2) zu setzen.

Für die südliche öffentliche Grünfläche mit Regenrückhalteteich und Spielplatz gelten die angegebenen zeichnerischen Festsetzungen, es wird jedoch die Ausarbeitung eines detaillierten Gestaltungsplanes empfohlen.

2.2.3 Begrünung Straßenbereich
Für die straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen sind Baumpflanzungen mit der angegebenen Standortbindung (s. 9.2) durchzuführen (Baumarten s. Mindestgrößen s. 2.6.3). Die empfohlenen Baumarten sind gemischt zu verwenden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere bei den Nebenstraßen ohne öffentlichen Grünstreifen, ist auf privatem Grund im Abstand von ca. 10 - 15 m ein Laubbaum (s. 2.6.2 u.2.6.3) zu setzen und zu unterhalten.

2.2.4 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassaden oder vertikale Flächen ab 4 m Breite sollten in geeigneter Lage Rankhilfen erhalten (s. 2.6.5). Für Rank - und Schlingpflanzen sind im Bedarfsfall Kletterhilfen vorzusehen.

2.2.5 Öffentliche Wiesen sind mit Ausnahme des Spielplatzes extensiv zu unterhalten (2-Mähgänge pro Jahr und heine Düngung).

2.2.6 Bahndamm
Ein ca. 5 m breiter Streifen entlang des Bahndammes ist oberbodenfrei (nährstofffrei der Sukzession zu überlassen.

2.3 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.
Auf privaten Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 1,00 m sind, nicht zulässig.

2.4 Flächenbefestigung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig mit wasser- und luftundichtbleibem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und Rasenpflaster mit grünfugen) herzustellen.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden (gemäß §9(1) Nr.2 BauGB).

2.5 Oberflächenentwässerung
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrbaren Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B.,
- Rückhalteboden (Zisternen) zur Brauchwassernutzung
- Sickerschächte
- Sickermulden (Rigolenversickerung)
auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das überschüssige Oberflächenwasser ist über das geplante Trennsystem in das Regenrückhaltebecken zu leiten.

2.6 Pflanzenauswahl und Pflanzgüter
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzuwenden:

2.6.1 Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. STU 12-14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Roh-Erle (nur für feuchte Bereiche)
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide (nur für feuchte Bereiche)
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

2.6.2 Baumarten II. und III. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x v. STU 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

2.6.3 Laubbäume zur Straßenbepflanzung:
Mindestgröße: Hochstamm 20 – 25 cm Stammumfang

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2.6.4 Sträucher:
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
- Rosa pimpinellifolia	
- Rosa rubiginosa	
- Rosa canina	
- Rosa rubiginosa	
- Rosa centifolia	
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere (nur Eigknung)
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere (nur Eigknung)

2.6.5 Kletterpflanzen:

Clematis i Sorten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Euonymus fortunei i. Sorten	Kriechender Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Bodendecker u. Fassadenbegrünung)
Humulus lupulus	Hopfen (benötigt Kletterhilfe)
Lonicera i. Sorten	Geißblatt (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein (Fassadenkletterpflanze)
Rosa i. Sorten	Kletterrosen

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei den angekreuzten Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht überschreiten, wobei heimische Nadelgehölze vorzusehen sind (z.B. Gemeine Fichte - Picea abies, Weißtanne - Abies alba, Lärche - Larix decidua).
Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen (Exoten) wie z.B. Thuja oder Scheinzypressen ist nicht zulässig (s. auch 1.1).
Sämtliche Anpflanzungen sind vom jeweiligen Nutzeteiler (private und öffentliche) dauerhaft zu unterhalten, zu ersetzen, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

2.7 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

C. HINWEISE

1. 425 — Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. Vorschlag zur Neuparzellierung

4. vorgesehene Aufteilung von Grundstücksgrenzen

5. bestehende Gebäude

6. Alle genannten Maße sind reine Verkehrsmaßen. Randfächen, Böschmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.

7. Antennenanlagen
Parabolantennen sind nach der Verlegung von Breitbandkabeln im Baugebiet nicht zulässig.

8. Freilegungen zur Versorgung des Baugebietes (Elektrizität, Telekommunikation) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

9. B 144.01 — amtlich kartierte Biotop

10. Bei Stichstraßen müssen die Entsorgungsunternehmen zur Abfallbeseitigung gebührenfrei bis zur nächsten Kreuzung gebracht werden.

11. Vorhersagen, die den Verkehrslärmschutz abbauen können und somit gegeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine absteaks Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

12. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, daß die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und der A9 Bad Berneck nicht geblendet wird.

13. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Die anstehenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau der alten Trasse der BAB A9 bleiben hiervon unberührt.

14. Die westlich angrenzenden Flurnummern 501/2 und 502 werden landwirtschaftlich genutzt. Auf die möglicherweise auftretenden Emissionen wird hingewiesen.

15. Auf den derzeitigen Eisenbahnbetrieb der Bahnlinie Neuenmarkt-Wirsberg und auf die damit verbundenen möglichen Emissionen wird hingewiesen.

16. Auf die bestehende und weiterhin zu duldende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung der Gebäude der Frankenfarm Direktvermarktungs GmbH wird hingewiesen.

17. — freizuhaltende Sichtfläche

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Himmelkron hat in der Sitzung vom 30.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2000 bis 22.05.2000 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.04.2000 bis 22.05.2000 beteiligt.

4. Der Gemeinderat Himmelkron hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Himmelkron, den .....
Kraimhöfer, 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Himmelkron hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Kulmbach angezeigt
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

6. Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Himmelkron, den .....
Kraimhöfer, 1. Bürgermeister

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH
Zweigstelle Bayreuth
10.09.2002 thr./mk.

477/1210/19

Gesonderte Bestandteile des Bebauungsplanes "Himmelkron - Lanzendorf" sind:

- Planteil B "Textl.Festsetzungen" i.d.F. vom 10.09.2002
- die Begründung vom 11.07.2000
- die Begründung zur 3. Änderung vom 10.09.2002

Projekt	GEMEINDE HIMMELKRON 3. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Himmelkron - Lanzendorf"
Darstellung	Planteil A M 1:1000 "Zeichnerische Festsetzungen" Fassung vom 10.09.2002
Grünplanung	Wolfgang Ph. M. Sack Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Bahnhofstr. 29, 95444 Bayreuth Tel. 0921/2208775 Fax 09212208707
Entwurf	BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH Zweigstelle Bayreuth Bahnhofstr. 29, 95444 Bayreuth Tel. 0921/7842-0, Fax 0921/7842-20

H/B = 590.0 / 1520.0 (0.90m²)