

BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnungsplan „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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO. |
| 1.2 |  | Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Mischgebiet nach § 6 BauNVO. |

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 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 |  | 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 Geschöß 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 Geschöß im Untergeschoß und das dritte Geschöß 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 Geschöße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform: SD (Satteldach) PD (Pulldach)

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 Gehwege

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

6.2

Trafostation

7.

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1

Wasserfläche

Zweckbestimmung:

8.2



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 5.50 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

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Städtebauliche Gestaltung

1. Bauliche Gestaltung

Änderung Beschluss 10.09.2002:

- 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 25° bis 45° und Blecheindeckung zulässig.
-

Änderung Beschluss 01.03.2005:

- 1.2 Gebäudesockel
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits
- wenn das Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wird nicht um mehr als 0,50 m
- wo das Untergeschoss nicht ausgebaut wird um nicht mehr als 0,20 m überschreiten.
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind bis max. 1m zulässig.
-

Änderung Beschluss 12.07.2005:

- 1.3 Dachüberstände

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

Änderung Beschluss 10.09.2002:

- 1.4 Dachbelichtung
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: Naturholzverkleidung senkrecht, Putz in gedeckten Farbtönen. Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und grellen Farben sind nicht zu-

lässig. Sichtbeton ist in Form von Stürzen, 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.

Änderung Beschluss 10.09.2002:

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

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

Änderung Beschluss 12.07.2005:

2.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

2.5 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. Endhöhe von Zaun einschl. 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 sollten in transparenter Form (z.B. Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Laubholzhecken) gehalten werden (s. 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 jeglichem Bau- und Lagerbetrieb 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 ursprünglichen Rangen und den jetzigen Grenzen die für das Weißmaintal typischen Heckenzeilen (vgl. Biotop -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 (A 9.2) durchzuführen (Baumarten u. Mindestgrößen s. 2.6.3). Die empfohlenen Baumarten sind gemischt zu verwenden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, 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 flächig begrünt werden (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 keine Düngung).

2.2.6 Bahndamm

Ein ca. 5 m breiter Streifen entlang des Bahndammes ist oberbodenfrei (nährstoffarm) der Sukzession zu überlassen.

Änderung Beschluss 12.07.2005 und 21.10.2008:

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 weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und Rasenpflaster mit großem Fugenanteil) 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.:

- Rückhaltebecken (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 Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

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	Rot-Erle (nur für feuchte Bereiche)
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide (nur für feuchte Bereiche)
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpiniifolia	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 comunis	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 gallica	
- 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 (zur Ergänzung)
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere (zur Ergänzung)

2.6.5 Kletterpflanzen:

Clematis i. Sorten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Euonymus fortunei i. Sorten	Kriechender Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Bodendecker u. Fassadenkletterpflanze)
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 ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht übersteigen, wobei heimische Nadelgehölze vorzuziehen sind (z.B. Gemeine Fichte - *Picea abies*, Weißtanne - *Abies alba*, Lärche - *Larix decidua*).

Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen (Exoten) wie z.B. Thujen oder Scheinzypressen ist nicht zulässig (s. auch 1.1)

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer (private und öffentliche Flächen) ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, 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 Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5. bestehende Gebäude
6. Alle genannten Maße sind reine Verkehrsbreiten. Randflächen, Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
7. Antennenanlagen
Parabolantennen sind nach der Verlegung von Breitbandkabeln im Baugebiet nicht zulässig.
8. Freileitungen zur Versorgung des Baugebietes (Elektrizität, Telekommunikation) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
9.

B 144.01

 amtlich kartiertes Biotop
10. Bei Stichstraßen müssen die Entsorgungscontainer zur Abfallbeseitigung gegebenenfalls bis zur nächsten Kreuzung gebracht werden.
11. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
12. Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und der AS 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 gastronomische und gewerbliche Nutzung der Gebäude der Frankenfarm Direktvermarktungs GmbH wird hingewiesen.
17. freizuhaltende Sichtfläche
18. Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan können nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH
Zweigstelle Bayreuth

10.09.2002 Str./Hä.