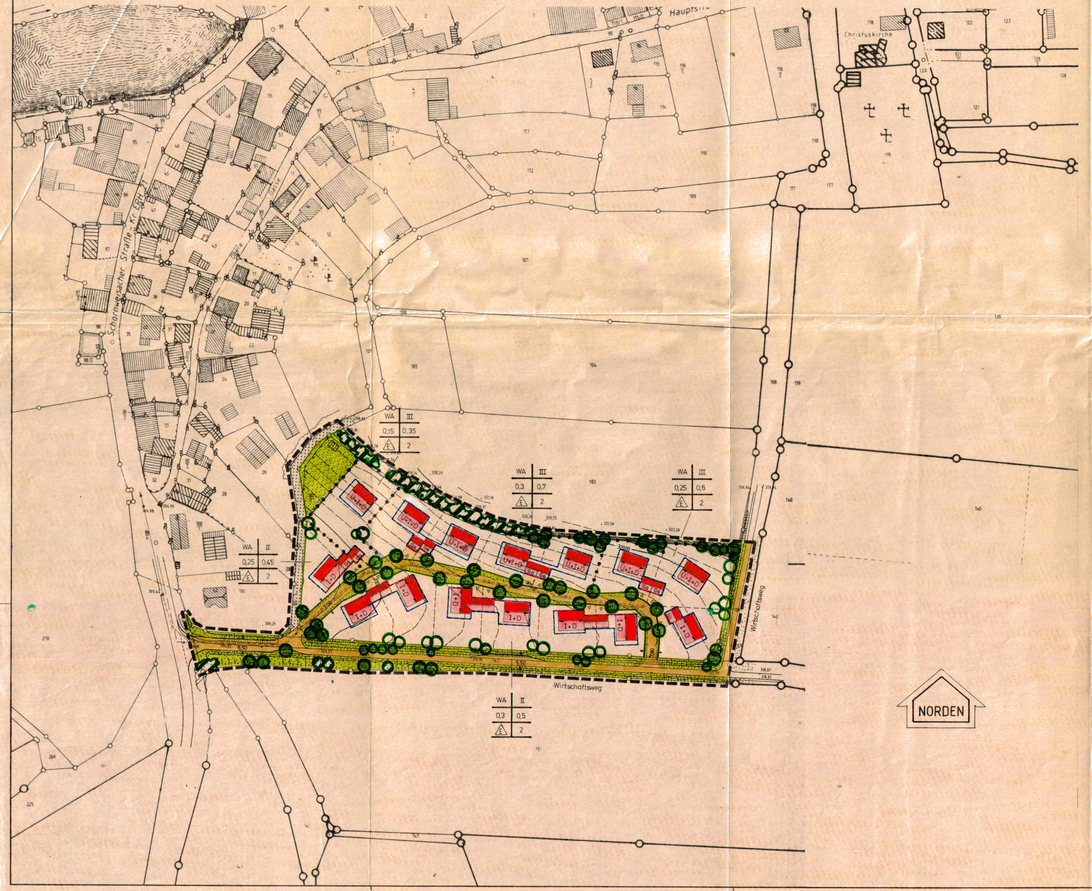
Bebauungsplan Nr. VII für das Gebiet SCHMIDSLEITEN, Markt Vestenbergsgreuth, Landkreis Erlangen - Höchstadt, Maßstab 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt der Markt Vestenbergsgreuth folgende

Satzung zum Bebauungsplan "Schmidsleiten".

Für das Gebiet "Schmidsleiten" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 08.08.1988 , der zusammen mit den Festsetzungen des Bebauungsplan bildet.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I.S. 2665) die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I.S. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GV Bl. S 214).

II. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse*
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Wohnungen*

* = siehe auch Abs. IV A "Ergänzende Festsetzungen"

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB und BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet*, § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
0,5	Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze*, § 18 BauNVO
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
	Baulinie, Baugrenze } § 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung der geplanten Gebäude*
	Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*: Verkehrsgrünfläche, Wiesenweg, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereich
	öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, Garten* } § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bindungen für Bepflanzungen*, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Pflanzungen im öffentlichen Bereich, Pflanzungen im privaten Bereich
	Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Ga	Flächen für Garagen*
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

\+ siehe auch Abs. IV A "Ergänzende Festsetzungen"

IV. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

In Verbindung mit der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Für die tieferliegenden Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens II festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden kann (I + D). Die höher gelegenen Gebäude werden mit III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Hier ist der Ausbau des Untergeschosses und des 1. Geschosses zwingend vorgeschrieben, zusätzlich als III. Vollgeschoß kann das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden (E + I + D). Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal zwei eingeschränkt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Einhaltung der Hauptfirstrichtung ist unbedingt einzuhalten, um ein städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

3. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in unterschiedlichen Breiten festgesetzt, um den dörflichen Charakter der Straße zu betonen.
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung muß einem Bauentwurf vorbehalten bleiben.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie können auch auf den Baulandflächen angelegt werden und sind von den Eigentümern zu dulden.
Die Nutzung bleibt den Anrainern ungenommen.

4. Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan kenntlich gemachte private Grünfläche darf nur als Garten genutzt werden. Die Errichtung eines Gebäudes zu dauernder Wohnnutzung ist nicht zulässig.

5. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Gehölzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Plan kenntlich gemachten Gehölze müssen erhalten bleiben.
In der Verkehrsfläche sind Ahorn zu pflanzen.
Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgelegt, daß je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muß.
Für die neu zu pflanzenden Gehölze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind folgende Arten zu verwenden:
Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Haselnuß, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Heckenrose, Liguster, Obstgehölze.

6. Garagen

Die Garagen dürfen nur an den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereichen errichtet werden.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für das Erdgeschoß mit 0,3 m über der Verkehrsfläche bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt.
Diese Festsetzung ist abhängig von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Blatt 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

1. Baugestaltung, Art. 12 BayBO

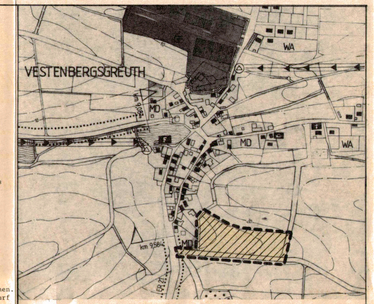
Die Dächer der Wohngebäude und der Garagen sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45 ± 5° auszuführen.
Zur Deckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden.
Ein Kniestock ist zulässig. Die Höhe des Kniestockes darf die Grundzahl der Dachneigung in cm, z.B. 45° Dachneigung-Kniestock 45 cm, nicht überschreiten.
Dachaufschnitte oder Dachaufschnitte sind unzulässig.
Zusammengebaute Garagen müssen in der Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.

2. Einfriedungen, Art. 9 BayBO

Stützmauern an der vorderen Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. An der vorderen Grundstücksgrenze sollten Hecken aus heimischen Gehölzen (Arten siehe A.5) gepflanzt werden. Anstelle dieser Hecken können auch naturbelassene Holzzäune (keine Jägerzäune) errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich eines Zaunsockels 80 cm nicht überschreiten.
Die seitlich und hinteren Grundstücksgrenzen können auch mit einen hinterpflanzten Maschendrahtzaun ausgeführt werden.
Die Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen (Stauraum).

3. Nicht Überbaute Grundstücksflächen, Art. 5 BayBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Anteil der befestigten (versiegelten) Flächen ist so gering wie möglich zu halten.
Die Garagenvorflächen dürfen nicht versiegelt werden.



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadering 14a/b 8600 Bamberg Telefon (0951) 27002

Entwurfsfassung vom 23.02.1988
Auslegungsplan vom 24.05.1988
Änderung vom 08.08.1988
Änderung vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.12.1987 beschlossen, für das Gebiet SCHMIDSLEITEN ... einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.1988 ortsüblich bekannt gemacht.
Vestenbergsgreuth, den – 6. Sep. 1988

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) hat in der Zeit vom 15.03.1988 bis 30.03.1988 stattgefunden.
Vestenbergsgreuth, den – 6. Sep. 1988

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.05.1988 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.05.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.1988 bis 08.07.1988 öffentlich ausgelegt.
Vestenbergsgreuth, den – 6. Sep. 1988

Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.08.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.08.1988 als Satzung beschlossen.
Vestenbergsgreuth, den – 6. Sep. 1988

Die Gemeinde Vestenbergsgreuth hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.11.1988 dem Landratsamt Erlangen / Höchstadt entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Verfahrensvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit Begründung gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Vestenbergsgreuth, den 06.11.1990