

Typ 1	
0,35	0,70
TH 6,10 m	FH 10,50 m
II	2 Wo
SD / PD / WD	

Typ 2	
0,30	0,60
TH 6,10 m	FH 10,50 m
II	3 Wo
SD	

Typ 3	
0,35	0,70
TH 6,10 m	FH 10,50 m
II	2 Wo
SD	

Freizeitangebote  
für Jung & Alt

WA.	I+D.
0,4	0,8
SD. m. KW.	
37° 47°	



Maßstab 1: 1000

Stand vor der 3. Änderung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan  
"An der Eckenberger Straße"

#### A. Präambel

##### 1. Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. Nr. 4, S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße IV" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße" in öffentlicher Sitzung am 15.10.2012 beschlossen.

##### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße IV" und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

##### § 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Flur-Nr. 134 (Teilfläche) der Gemarkung Oberreichenbach.

##### § 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße IV" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.05.2012. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 21.05.2012 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße" innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

##### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

##### § 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße IV" und die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An der Eckenberger Straße" der Gemeinde Oberreichenbach treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oberreichenbach, den 21.12.2012

(Bürgermeister Hacker)

(Dienststempel)

#### 2. Rechtsgrundlagen

##### 2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

##### 2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

##### 2.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

##### 2.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. Nr. 4, S. 66, 130)

##### 2.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)

Maßstab 1: 500



B. Typenschiablone

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Reckheck zusammengefassten Inhalte. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsgesetzlichen Vorschriften sind in den Kapiteln C & D enthalten.

Typ Nr.
GEZ
TH ... m FH ... m
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Dachform

C. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO); Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 3 BauNVO). Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
...Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, siehe Typenschiablone).

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

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschiablone der Einzelbereiche:

0,30	Grundflächenzahl GfZ als Höchstgrenze für die Bebauung (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
0,70	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze für die Bebauung (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)
TH ... m	Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante OK Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Puttdach gilt der niedrigere Dachabschluss als Traufwand.
FH ... m	Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis OK Dachhaut am First. Bei Puttdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Puttdach muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten. Der höhere Dachabschluss ist bei Puttdächern nur auf der Süd-, Südwest- und Südostseite des Gebäudes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (beispielfhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO; I. V. m. Art. 63 Abs. 7 BayBO)

Im Gesamtumfang gültige Festsetzungen:

Überschneidung der Grundfläche	Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollständig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).
Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe von Hauptgebäuden	Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Hauptgebäuden wird als Mindest- und Höchstmaß mit 40 cm über der niedrigsten Straßenanschlusshöhe an das Grundstück festgelegt. Ausgangshöhe ist dabei jeweils der Anschließpunkt zur Straße mit dem niedrigsten Niveau. Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen Höhe bis +/- 20 cm. Vor Beginn der Aushubarbeiten am Grundstück muss das Schnittpunkt durch eine von der Gemeinde Oberreichenbach autorisierte Stelle abgenommen und freigegeben werden. Die Abnahme ist bei der Gemeinde mindestens 2 Tage vorher zu beantragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).
Höhenlage der Garagenfußbodenhöhe als Höchstmaß	Der Fußboden der Garage darf max. 20 cm über der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlusshöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen. Abnahme Schnittpunkt der Garage wie bei Erdgeschossfußbodenhöhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).

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

offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 & 2 BauNVO).
Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)
Hauptfritrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5° sind zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Verkehrsbenutzter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Einfahrtbereich (§9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)	Festsetzung der Lage von Grundstückszufahrten durch Ausbau der Einfahrtflächen mit Gräbenverordnungen im öffentlichen Straßenbereich.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	Neue Transformatorstation der E.ON Bayern AG. Die Fläche von ca. 35 m² für den Bau und Betrieb wird von der Gemeinde Oberreichenbach in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.
---	--

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche als Freizeitanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Schutthütten, Spielplätze und Unterstände innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in untergeordnetem Maß zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Die Nutzung der Freizeitanlage kommt in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht in Betracht. Es sind nur solche Einrichtungen zulässig, die den Bewohnern der näheren Umgebung am Ort dienen und welche das Wohnen nicht stören.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)	Oberflächenentwässerungsrinnen und Rückhalteanlagen. Rückhaltung ohne Grundsee, teilweise Versickerung / Rückhaltung mit Grundsee.
Ableitung aller Oberflächenwässer aus öffentlichen Flächen und der Überschwässer aus privaten Flächen in Einrichtungen zur Oberflächenwasserabfuhrung.	
Oberflächenwasserableitung über Oberflächenwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)	Der Regelausbau zur Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße mit einem Grundstücksanschluss. Vor dem Oberflächenwasseranschluss an den Oberflächenwasserkanal in der Straße ist von den Grundstückseigentümern auf Privatgrund ein Oberflächenwasserübergabeschacht aus Kunststoff oder Betonfertigteilen, Innendurchmesser mind. 400 mm herzustellen.

Oberflächenwasserableitung als Versickerung - Übergabeschacht (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 & 16 BauGB)	Zulässig für die Baugrundstücke Nr. 28, 29, 30 und 31. Im Zuge der öffentlichen Erschließung erhält jedes der Anwesen einen Übergabeschacht am vorgesehenen niedrigsten Grundstüdpunkt. Die maximal mögliche Ableitungshöhe von Oberflächenwasser aus dem Grundstück wird durch die Rohrleitung im Übergabeschacht festgelegt. Alle Grundstücksmodellierungen und Höhenfestlegungen von Flächen, die eine Oberflächenwasserableitung erforderlich machen sind so auszuführen, daß eine Ableitung über den Übergabeschacht erfolgen kann.
--	--

Abweichung von der Höhenvorgabe der Oberflächenwasseranschlüsse ausgeführt unterhalb der Ableitungshöhe liegende Grundstücksmodellierungen müssen über Versickerungsanlagen im Oberflächenwasserkanal in der Straße, durch Hebeanlagen in die öffentliche Oberflächenentwässerung geleitet werden. Bei Kelleraußentritten muß das Regenwasser durch Überdachung abgefangen werden. Der Anschluss der Oberflächenentwässerung tiefer liegender Grundstücksteile sowie von Drägen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Oberflächenwasserkanäle einschließlich Kontrollschächte, Schmutzwasserkanäle einschließlich Revisionsschächte sind vor Verfüllung der Kanäle durch eine von der Gemeinde Oberreichenbach autorisierte Stelle zu dokumentieren, abzunehmen und freizugeben. Die Abnahme ist bei der Gemeinde mindestens 2 Tage vorher zu beantragen.	
---	--

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	Bestehender, in Teilbereichen mit der Bebauungsplanerschließung zu verlegenden Vortflutgräben; Oberflächenwasserentlastungsanlagen mit Grundsee.
---	--

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Anlage eines Pufferstreifens als Alttorf und Übergang in den Neubereich mit Streubestand; Extensive Kföruferbenutzung ohne Düngung mit einschlägiger Mahd und Entleerung des Schnittmaterials; Anpflanzung von Einzelbäumen siehe nachfolgende Festsetzungen.
---	---

Obstbaum pflanzen als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Siedlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)	Pflanzung von mind. einem Obstbaumhochstamm pro 12,0 m Grünstruktur. Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 6,0 m. Artensauswahl siehe exemplarische Pflanzliste unter Teil E Hinweise Nr. 9.1. Grenzabstände der Bäume zu öffentlichen Flächen, zu privaten Grenzen von Nachbargrundstücken und zu Randbegrenzungen von Straßen und Wegen mind. 1,00 m, ansonsten gelten die Artikel 47-52 AGGB.
--	--

Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flur-Nr. 134 wurden im Rahmen der Ökoko-Aufwertung bereits durchgeführt. Entwicklungsziele sind die Entwicklung eines hochstammigen Obstwiesenbestandes mit einzelnen Heckenstrukturen sowie extensivem Grünland als Lebensraum für zahlreiche Arten der gewachsenen Kulturlandschaft. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre. Die nachfolgende Pflanzliste zeigt, welche Teilfläche für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ aus dem Ökoko entnommen wird. Die Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche beim Ökoko-Kataster des LU in Kumbach ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss zu veranlassen.	
--	--



Versickerungsfähige Beläge

In dem Baugelbiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine Oberflächenwasser-versickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).	
Bodenschutz	Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-deckenden Anteilen, auch bei eingängiger Überdachungen, Guben oder Erken sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrinnen können dabei vermaulastigt werden. Bei Blei-deckungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einhalten ist dabei auch die NfWFrei mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)	
--	--

15. Sonstige Planzeichen	Umgrünung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), soweit sie nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
--------------------------	---

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind. Innerhalb der Fläche sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).	
--	--

Niederspannungsteilungen	Niederspannungsteilungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
--------------------------	---

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
--	--

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Eckenberger Straße“ (Bebauungsplan Nr. 7). Die Inhalte des Bebauungsplanes „An der Eckenberger Straße“ werden durch diese 3. Änderung vollständig ersetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB).	
---	--

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).	
--	--

D. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1. Abstandflächen	Es gelten die Abstandflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
2. Hauptgebäude	
2.1. Dachform, Dachoberstand	Zulässige Dachformen sind Satteldächer (SD), Puttdächer (PD) und Walmdächer (WD) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschiablone. Bei Satteldächern ist eine Krüppelwalmabstufung zulässig. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen. Beim Puttdach wird der tiefere Dachabschluss als Traufe betrachtet. Der Dachvorsprung am höheren Dachabschluss darf bei Puttdächern max. 20 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
2.2. Dachneigungen	Die zulässigen Dachneigungen sind abhängig von der Dachform des Gebäudes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). SD = 35° - 26° PD = 10° - 26° WD = 26° - 45°

2.3. Dacheindeckung und Dachaufbauten	Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen oder mittelgrauen bis anthrazit gefärbten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Für Dachneigungen bis 28° sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien wie Blechdeckungen o. ä. mit Metalloberfläche oder naturtoter Oberfläche zulässig. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30° und abgeteilt aus den festgesetzten Dachformen zulässig; die maximale Gubenbreite pro Gube (gemessen an den Außenkanten ohne Dachoberstand) beträgt 2,50 m. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge aller Guben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand). Außenwandbündige Zwerchgiebel & gegenüber der Außenwand vorspringende Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels & des Zwerchhauses muss mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
---------------------------------------	--

2.4. Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaiksystem zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortgang muss mind. 40 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
------------------------	--

2.5. Kniestock	Kniestock sind bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig; gemessen wird dabei außersseitig von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
----------------	---

2.6. Fassadengestaltung	Die Gebäude sind in gedämpften Farbformen zu gestalten. Holzverkleidungen sind zulässig. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzverkleidungen mit senkrechter Schalung sind zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
-------------------------	--

3. Gestaltung der Garagen / Stauraum	Für Garagen sind dieselben Dachformen wie für das Hauptgebäude zulässig (vgl. Nutzungsschiablone). Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Hauptgebäude, beidseitig gleich oder abgeschiepftes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude. Die Gestaltung aneinandergebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstelen von Blechgaragen ist unzulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig. Der Mindestabstand aller Garagen zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m. Einfahrtflächen auf öffentlichem Grund können dabei berücksichtigt werden. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 & 5 BayBO).
--------------------------------------	---

4. Einfriedungen	Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig. Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlaten-, Metallblech- und Metallstabzune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländestützung zulässig. Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingefriedet werden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
------------------	--

5. Geländeumfassung	Die Oberflächenmodellierung der gesamten Grundstücksfläche der Baugrundstücke Nr. 11, 14, 23, 28, 29, 30 und 31 ist höhenmäßig mit ausreichend Gefälle zum als Planzeichen festgesetzten Übergabeschacht der Oberflächenwasserableitung vorzunehmen (siehe dazu auch unter Punkt C.10). Planzeichen Oberflächenwasserableitung als Versickerung - Übergabeschacht. Die Anlagen haben auf allen Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
---------------------	--

E. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen	
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
3. Höhenlinien	
4. Flurstücknummern (beispielfhaft aus der Planzeichnung)	
5. Bestehende bauliche Anlagen	
6. Bebauungsvorschlag	
6.1 Hauptgebäude	
6.2 Garage	
7. Nummerierung der Grundstücke (beispielfhaft aus der Planzeichnung)	
8. Voraussichtliche Größe der Grundstücke (beispielfhaft aus der Planzeichnung)	
9. Vorhandener Baum	
9.1 Empfehlungen zur Siedlungseingrünung	

Baum anpflanzen als Empfehlung nach exemplarischer Pflanzliste.	
Baumplanungen in den Baugrundstücken	Pflanzung von min. einem Laubbaum oder Obstbaum auf Privatgrund pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche als Grundstücksbegrünung einschließlich der im Plan dargestellten Bäume als Empfehlung. Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegen mind. 1,0 m. Die Freihaltung des Lichtumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Empfehlung:	
Pflanzung einer 1-zelligen, artenreichen Hecke aus heimischen Sträuchern orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation (vgl. exemplarische Pflanzliste) sowie Anlage eines mind. 2 m breiten Hochtaudensums zu den privaten Baugrundstücken. Die Heckenpflanzung kann einseitig, der Hochtaudensum komplett in die Oberflächenentwässerungsmulde im Grünstreifen eingebunden werden.	

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.	
---	--

Größtkronige Bäume	Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnus
Populus tremula	- Zitterpappel

Kleinkronige Bäume	Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm
Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus baccata	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Illbeere
Salix alba	- Silberweide als Kopfweide

Obstbaumhochstämm	Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, øb min. 8 - 10 cm. Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch. Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streubst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.
-------------------	--

Sträucher für Gehölzstreifen und freilebende Hecken	Pflanzgröße: Str. Hei 2 x v, øb
Alnus incana	- Grauerle
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Eunymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Schlehdorn
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisb.
Salix cinerea	- Aschweide
Salix daphnoides	- Rellweide
Salix fragilis	- Kalmweide
Salix incana	- Lavendelweide
Salix pentandra	- Lorbeerweide
Salix purpurea	- Sienweide
Salix triandra	- Mandelweide
Salix viminalis	- Hartweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

11. Bemaßung	
12. Versorgungsleitung der E.ON Bayern AG (Bestand / Planung)	
13. Versorgungsleitung der Deutschen Telekom AG (Bestand / Planung)	
Umgang mit Oberflächenwasser	Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Vorgaben des § 3 NfWFrei zur Vornahme sind für nachfolgend empfohlene Maßnahmen einzuhalten. Anfallendes Oberflächenwasser aus Dachflächen und Belagsflächen soll, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, in den Grundstücksflächen durch geeignete Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen wie Regenwasserzisternen, Gräben, Sickermulden, Rigolen u. a. verbleiben. Überschüssiges, aufgrund vorhandener Bodenversickerungswerte nicht versickerbares Oberflächenwasser kann über den Übergabeschacht und die Oberflächenwasserkanäle in das öffentliche Oberflächenwassersystem eingeleitet werden (siehe C. Festsetzungen Nr. 10). Den Grundstücksigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuführen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

14. Schutz gegen drückendes Wasser	Die Kellerkassette und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
------------------------------------	---

15. Baustoffe	Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
---------------	---

16. Archäologische Funde	Aufgedungene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585-0, Fax: 0911/2358528 anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
--------------------------	---

17. Stellplatzsatzung	Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ gilt die gemeinliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
-----------------------	---

18. Höhenplanung	Im Zuge der Eingabeplanung ist eine Höhenplanung der Gebäude und der Außenanlagen mit Angabe von Höhen in m über NN und mit Bezug auf vorhandene Straßenanschlusshöhen vorzulegen. Diese ist Bestandteil der Eingabeplanung hinsichtlich des gemeinlichen Einvernehmens. Ein Fehlen bewirkt die Unvollständigkeit der Bauvorlagen.
------------------	--

19. Oberboden	Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
---------------	---

20. Immissionsrichtwerte für Lärm im allgemeinen Wohngebiet	Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen: - tags (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB(A); - nachts (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB(A) Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.
---	--

F. Verfahrensmerkmale

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.	
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2010 bis 10.12.2010 mit der Fassung vom 08.11.2010.	
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2010 bis zum 17.12.2010 mit der Fassung vom 08.11.2010. Außerdem wurde am 26.04.2010 ein Scoping-Termin durchgeführt.	
d) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 05.12.2011 wurde in der Gemeinderatsitzung am 05.12.2011 beraten und gebilligt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.	
e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 05.12.2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 07.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2012.	
f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 05.12.2011 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 04.05.2012 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.03.2012.	
g) Die Abwägung mit Berücksichtigung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 21.05.2012. Der gebildete Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 21.05.2012 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 07.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2012.	
h) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 21.05.2012 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 07.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2012.	
i) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 21.05.2012 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis 07.09.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2012.	
j) Die Gemeinde Oberreichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.10.2012 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße IV“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße“ in der Fassung vom 21.05.2012 als Satzung beschlossen.	

Oberreichenbach, den 16.10.2012		
Oberreichenbach, den 21.12.2012		

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER ECKENBERGER STRASSE IV"

& 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER ECKENBERGER STRASSE"

GEMEINDE OBERREICHENBACH LANDKREIS ERLANGEN / HÖCHSTADT



BURGHASLACH, DEN 21.05.2012

MM Frieder Müller-Maatsch Landschaftsarchitekt / Stadtplaner Marktplatz 2, 96152 Burghaslach Tel.: 09552/920800, Fax: 920809