

Zeichenerklärung

1. Versorgungsanlagen

⬡ Trafostation

2. Grundstücksgrenzen

— Grenze bestehend
 --- Grenze neu zu bilden

3. Kartenzeichen

■ Bestehende Wohngebäude
 ■ Bestehende Nebengebäude
 ■ Stellung der baulichen Anlage
 Ga ■ Garagen, Stellplätze
 (II) Anzahl der Vollgeschosse
 / Bauweise nur Einzelhäuser
 - - - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
 --- Baugrenze

4. Dachausbildung

SD, WD Satteldach, Walmdach
 18° - 42° Dachneigung

5. Art der baulichen Nutzung

RW Reine Wohngebiete
 WA Allgemeine Wohngebiete
 MI Mischgebiete
 GE Gewerbegebiet
 GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

Anderung des Bebauungsplanes

"AM ALTEN EMSKIRCHNER WEG"

vom 24.4.1972

Anderung am 21.04.1998

ENTWURFSVERFASSER
 Dipl.-Ing. Hans Eicher
 Büro Eicher
 Langen Straße 7
 91086 Münchaurach



A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBL. S. 161), der BauNutzVO vom 26.6.1962 (GVBL. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 BayBO vom 1.8.1962 (GVBL. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

1. Geltungsbereich:

■ Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG

2. Verkehrsflächen:

Verkehrsfläche, bestehend - § 9 (1) 3 BBauG
Verkehrsfläche, geplant - § 9 (1) 3 BBauG
● Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3. Planzeichen VO
□ Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutzVO
GA Garagen
→ Zufahrt in Pfeilrichtung

3. Grünflächen:

□ Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG
□ Kinderspielfeld

4. Fläche für Versorgungsanlagen - § 9 (1) 5 BBauG

5. Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO

WR Reine Wohngebiete - § 3 BauNutzVO
WA Allgemeine Wohngebiete § 3 BauNutzVO
GE Gewerbegebiete
Vorbereitungsfläche für Gemeinde
Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
13.5 Planzeichen VO

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO

Baugrenze
Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

5.4 Zahl der Vollgeschosse - § 9 (1) 1a BBauG + §§ 16, 17 (4) + 18 BauNutzVO

① Zwingend 1 Vollgeschos (Erdgeschos)
Zimmerausbau im Dachgeschos möglich
② Zwingend 2 Vollgeschosse (Erdgeschos und Obergeschos)

5.5 Bauweise:

▲ Nur Einzelhäuser zulässig

6. Baugesaltung:

6.1 Dachausbildung

SD/WD Sattel- oder Walmdach (SD, WD) Dachneigung 18 - 28°
Kniestock max. 0,50 m (Zimmerausbau im Dachraum möglich)
SD Satteldach (SD) Dachneigung 18° - 28°
Kniestock max. 0,25 m
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.2 Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material.
Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau.
Wände sind zu verputzen; stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Sichtbar verfügtes Mauerwerk ist nur für untergeordnete einzelne Bauteile zulässig. Grelle Farben, sowie Betonformateile mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3 Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden.
Höchstes Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.
An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
Garagen sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen gestattet.

7. Außenanlagen:

7.1 Geländeveränderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.
Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden.
Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

7.2

Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzsäune mit einer Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise zugelassen. Die Holzsäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grelle farbige Anstriche sind unzulässig. Betonblossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingesäumt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

B) HINWEISE

1. Versorgungsanlagen

--- Fernmeldekabel
--- Erdverkabelung Starkstrom
○ Trafostation

2. Grundstücksgrenzen

--- Alt, bestehen bleibend
--- Alt, aufzulassen
--- Neu zu bilden

3. Kartensichen

345 Flurnummern der Grundstücke
330 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
Bestehende Wohngebäude
Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und sonstige Gegenstände i.S. der Art. 23, 26 und 29 des BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

Bebauungsplan

„Am alten Emskirchner Weg“

Tektur III vom 21.04.1998

zum Bebauungsplan vom 24.04.1972

**Ing.-Büro
Hans Eichler**

Lange Straße 7

91086 Aurachtal

Tel.: 09132 / 63632

Fax: 09132 / 63642

Inhaltsverzeichnis

1.0 Geltungsbereich

2.0 Verkehrsfläche

3.0 Grünfläche

4.0 Flächen der Entsorgung

5.0 Bauland

- 5.1 Art der baulichen Nutzung**
- 5.2 Überbaute Grundstücksfläche**
- 5.3 Stellung der baulichen Anlagen**
- 5.4 Zahl der Vollgeschosse**
- 5.5 Bauweise**

6.0 Baugestaltung

6.1 Dachgestaltungen

Dachgauben
Vorsprünge, Vorbauten, Turmgestaltungen
Abstand Traufhöhe

6.2 Material und Farbgestaltung

6.3 Garagen und Nebengebäude

7.0 Außenanlagen

8.0 Ordnungswidrigkeit

9.0 Verfahrensvermerke

**Bebauungsplan „Am alten Emskirchner Weg“
Tektur III vom 21.04.1998**

zum Bebauungsplan vom 24.04.1972

A Festsetzungen

Die Änderungen beziehen sich auf den Bebauungsplan vom 24.04.1972 und der Tektur II vom 22.03.1981 „Am alten Emskirchner Weg“.

1.0 Geltungsbereich zum Punkt 1 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

Die Grenze des Geltungsbereiches wird unverändert beibehalten.

2.0 Verkehrsfläche zum Punkt 2 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

unverändert

3.0 Grünflächen zum Punkt 3 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

unverändert

4.0 Flächen der Entsorgungsanlagen zum Punkt 4 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

unverändert

5.0 Bauland § 9 Abs. 1 BauGB zum Punkt 5 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO

WR	-	reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	-	allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	-	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE	-	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GEE	-	Gewerbegebiet eingeschränkt	

Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
15.14 Planzeichenverordnung

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche GFZ/GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die keinen Einschränkungen unterliegen, zugelassen.

Entsprechendes gilt für bauliche Anlagen, die nicht der Genehmigungspflicht nach Landesrecht unterliegen.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

(Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

Ansonsten gilt der Bebauungsplan vom 24.04.1997 im Punkt 5.3.)

5.4 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 BauGB §§ 16, 17 und § 18 BauNVO

max. II Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss)

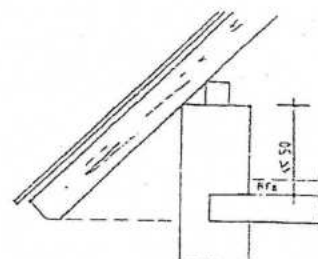
5.5 Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

6.0 Baugestaltung zum Punkt 6 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

Dachgestaltung

SD, WD Satteldach, Walmdach Dachneigung allgemein 18 – 42°



Kniestock bis max. 0,50 m

Die Berechnung erfolgt von OK Rohfußboden bis UK Mauerlatte

Auf den Fl.-Nrn. 65, 65/1, 64 und 64/1 wird eine Dachneigung durch die bestehende Bebauung vorgegeben, auf max. 48 Grad erhöht.

Dachgauben, Vorsprünge

Dachgauben

Die Errichtung von Dachgauben (Dacherker) ist zulässig. Die Dachneigung richtet sich im Verhältnis zum Hauptdach (siehe Skizze).

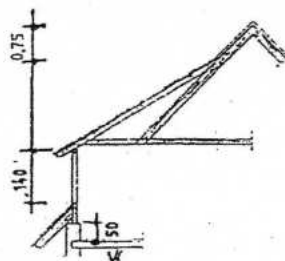
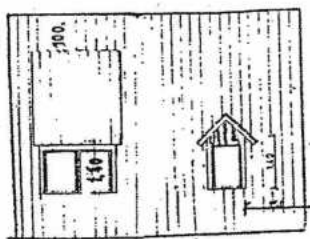
Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen, wobei die maximale Breite von 3,30 m für eine Einzelgaube als Höchstmaß angesehen wird.

Der Abstand bei Zusammentreffen der Gaube mit dem Hauptdach beträgt 0,75 m bis First.

Die Höhe der Gaube ab Austreten zum Hauptdach wird auf 1,40 m begrenzt.

Vom Ortgang wird ein Abstand von 1,50 m als zwingend vorgeschrieben.

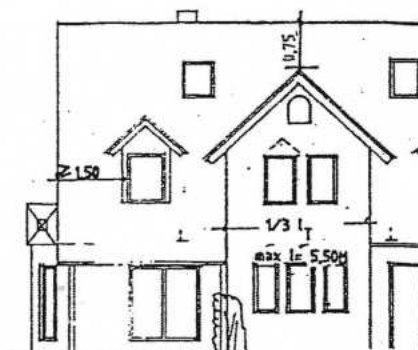
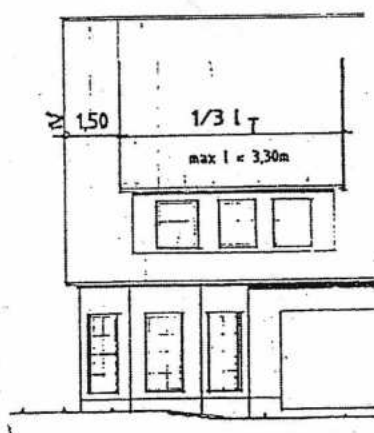
Zugelassen werden Sattelgauben und Schleppgauben.



Standgiebel, Vorbauten

Standgiebel mit Satteldächern sind gestalterisch zugelassen, solange keine Einzelbauten dadurch entstehen können (siehe Skizze). Die Lage ist gestalterisch frei.

Das Maß der Standgiebel wird auf $1/3$ der Trauflage bzw. auf 5,50 m eingeschränkt.

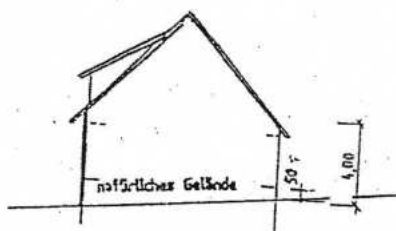


Abstand Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Dach (siehe Skizze) darf 4,00 m nicht überschreiten.

Höhenlage FFB über Gelände Erdgeschoss

Die Höhenlage der Erdgeschosse (bezogen auf OK Rohdecke Keller) wird auf maximal 0,50 m über Oberkante natürliches Gelände bergseitig, gemessen Mitte Gebäude, festgelegt.



6.2 Material und Farbgestaltung

Dachdeckung: Dachpfannen, Dachziegel oder ähnliches Material.
Die Farbgebung geht von rot über dunkelrot, dunkelbraun bis dunkelgrau.

Die Wände sind zu verputzen, stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
Sichtmauerwerk ist zulässig.
Die Farbgebung ist in allen natürlichen Farben zulässig.
Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3 Garagen und Nebengebäude

Die Ausbildung des Daches ist als Flachdach sowie als Sattel-, Pult- und Walmdach möglich.

Die Dachneigung kann bis maximal der Dachneigung des Hauses betragen.
Dachneigung (0 - 42 Grad).

Aneinandergebaute Garagen sind sich in Dachart und -neigung anzugleichen.
Maßgeblich ist jeweils die erste zugelassene Planung. (Die Ausnahme besteht bei einer Kombination zwischen Flachdach (Carport) und anschließendem Satteldach (Garage).)

Garagen (Carports) sind nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

7.0 Außenanlagen: zum Punkt 7 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

unverändert

8.0 Ordnungswidrigkeit zum Punkt 8 des Bebauungsplanes vom 24.04.1972

Mit Geldbuße bis zu 1.000.000 DM kann gemäß Art. 96 Abs. 1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Bebauungsplanes normierten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

B Hinweise

Sonstige Zeichenerklärung



Grenze

11/3

Flurnummern der Grundstücke



bestehendes Wohngebäude



Bestehendes Gewerbe- oder Nebengebäude



Baugrenze

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Am alten Emskirchner Weg“ der Gemeinde Oberreichenbach

1. Ausgangslage

Der oben genannte Bebauungsplan ist seit 1973 rechtskräftig. Im Rahmen eines Änderungsverfahrens im Jahre 1981 wurden drei Baugrundstücke als Vorbehaltsflächen für den gemeindlichen Bedarf eingestuft. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66/5 der Gemarkung Oberreichenbach wurde in der Zwischenzeit der gemeindliche Bauhof errichtet, das südlich angrenzende, unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 66/4 der Gemarkung Oberreichenbach wird teilweise ebenfalls vom Bauhof genutzt. Aus Anlaß der vom Gemeinderat gebilligten Veräußerung der nicht benötigten Restfläche an den Eigentümer des wiederum südlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 64 der Gemarkung Oberreichenbach ist eine Änderung der Gebietsausweisung zur Ermöglichung einer nichtgemeindlichen, gewerblichen Bebauung erforderlich. Gleichzeitig stellt sich die Frage der künftigen Einstufung der dritten, momentan verpachteten Vorbehaltsfläche, für welche momentan ebenfalls kein öffentlicher Bedarf absehbar ist. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch etliche weitere Grundstücke unbebaut sind und zwischenzeitlich erhebliche Veränderungen des Baustils eingetreten sind, hat sich der Gemeinderat gleichzeitig dazu entschlossen, durch Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauung im Plangebiet zu erleichtern.

- I. Darüber hinaus hat sich ergeben, daß der Bebauungsplan mangels ausreichender Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, welche lediglich durch Normierung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen erfolgen, nicht als qualifiziert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16ff. BauNVO (auch in der beim Erlass des Bebauungsplans geltenden Fassung) anzusehen ist. Da die sonstigen Änderungen u.a. auch das Ziel verfolgen, Genehmigungsfreistellungen im Sinne des Art. 64 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997, zu ermöglichen, sollten die bereits bisher angenommenen Maße einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausdrücklich normiert werden. Um den Vollzug der Bauleitplanung zu erleichtern, wird gleichzeitig die Anwendbarkeit der aktuellen Fassungen von BayBO und BauNVO für künftige Bauvorhaben festgelegt, nachdem ansonsten mangels dynamischer Anpassung an die geänderten Rechtsvorschriften weiterhin die Kriterien aus dem Jahr 1973 maßgeblich wären. Es ist nicht erkennbar, daß die Anwendung des aktuellen Gesetzesstandes z.B. hinsichtlich der Berechnungskriterien für Vollgeschosse oder die Zulässigkeit von Grenzbebauungen, in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans eingreifen würde.

2. Zielvorgaben für die Änderungen

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans um das Bauhofgelände ist eine bessere Vereinbarkeit der festgesetzten Nutzungen zueinander, unter Berücksichtigung der bereits verwirklichten und anstehenden Bebauung anzustreben. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob das nach momentanem Stand teilweise unmittelbare Nebeneinander eines „reinen Wohngebiets“ zur gewerbeähnlichen Bauhofnutzung, einer Schreinerei und eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit den heute anzulegenden Maßstäben des Immissionsschutzes vereinbar wäre. Soweit zumindest bei unbebauten Grundstücken nicht in eine bestehende Nutzung eingegriffen wird, sollen die Gebietsarten aneinander angepaßt werden.

Sofern notwendig und städtebaulich vertretbar, können unbebaute Grundstücke, deren Fläche des öfteren über eintausend Quadratmeter beträgt, ebenso wie unbebaute Restflächen einer intensiveren baulichen Nutzung zugeführt werden.

Um dem Gebot flächensparender Bebauung Rechnung zu tragen beabsichtigt die Gemeinde Oberreichenbach, die zulässige Anzahl von Vollgeschossen mit durchgehend zwei festzusetzen. In Ergänzung dessen, wird die Nutzung von Dachgeschossen durch die Erhöhung der Dachneigung und des Kniestocks sowie die Zulassung von Dachgauben erleichtert.

Aufgehoben werden soll die Beschränkung der Garagenbedachung auf nicht mehr zeitgemäße Flach- oder flache Pultdächer.

3. Weiteres Vorgehen

Da eine Bauleitplanung nicht statisch bleiben muß und es weder deren Sinn sein kann, daß zeitgemäße Bebauungsformen erst durch die Zulassung mehrerer Befreiungen ermöglicht werden können noch, daß stilistisch und ökologisch überholte Bebauungsformen konserviert werden, sind die gesetzten Ziele, nachdem auch keine Einwände gegen ihre Verwirklichung ersichtlich sind, weiter zu verfolgen. Hierbei muß jedoch durch die Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung darauf geachtet werden, daß städtebaulich allzu krasse Unterschiede vermieden werden. Ein einheitlicher Gesamteindruck der Bebauung ist jedoch bereits angesichts der heterogenen Bebauung des an den alten Ortskern angrenzenden und relativ umfangreichen Planbereichs, welcher darüberhinaus bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits vorhandene Bebauung mit einschließt, nicht erreichbar.

Studtucker
1. Bürgermeister

Eichler
Dipl.-Ing. (Planfertiger)