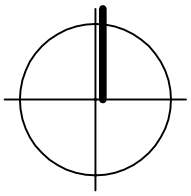
Stadt Iphofen
Ort Nenzenheim

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Hohlbügelsteig"

12.10.2004

M. 1: 1.000



Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger

Am Rosengarten 2
97337 Dettelbach
fon 09324/980817
info@konradundburger.de
und

HORAK
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Lageplan (o. Maßstab)

Regelpapierformat: A4

Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
09324/980817, info@konradundburger.de

KENNZEICHNUNG

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen sind dem "Bericht über die Geologische Untersuchung des Baugrunds im Baugebiet Hohlbügelsteig in der Stadt Iphofen, Stadtteil Nenzenheim" des Dipl.-Geologen BDG R.Kohns vom 10.06.2002 zu entnehmen. Der Bericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

WA 1 | 0,3 | II | a | E

WA 2 | 0,3 | III | a | E

WA 1 | 0,4 | II | o

MD 1 | 0,3 | II | a | E

MD 2 | 0,3 | III | a | E

Am Hohlbügelsteig

Feldstr.

20 kV-Leitung der N-Ergie AG soll abgebaut werden

Sichtdreieck beidseitig der Einmündung

St 2418

0 20 50 100

Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
09324/980817, info@konradundburger.de

Regelpapierformat: A3

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MD — Dorfgebiete — § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl — §§ 16 und 19 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16 und 20 BauNVO
siehe auch textliche Festsetzung 8.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

a — abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Straßenrandbegrünung

Ortsrandeingrünung

Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzen von Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhaltung von Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die gemäß Art. 23 BayStrWG von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO

Firstrichtung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung) — Art. 91 Abs. 1 Nr. 1BayBO

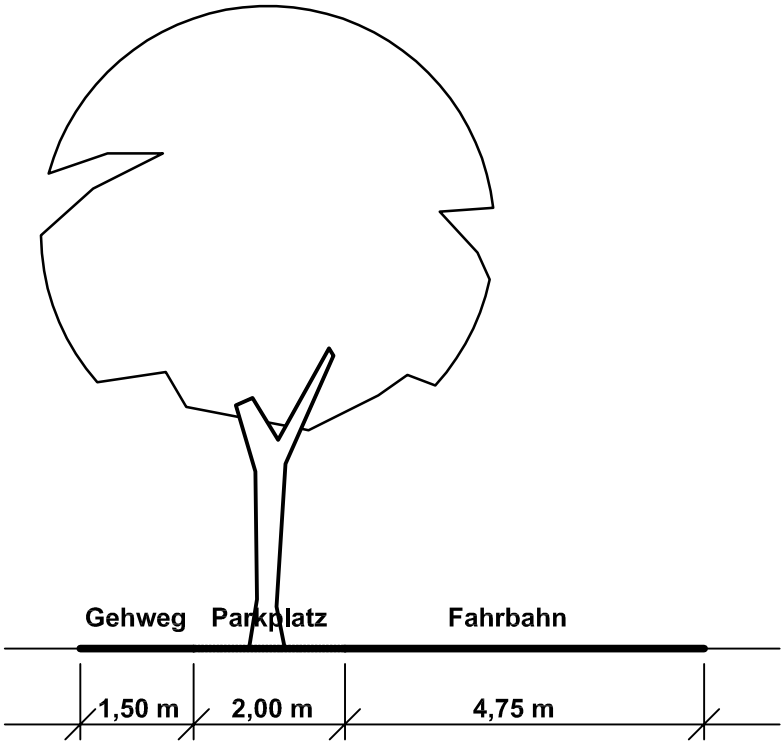
Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen (vorgesehen)

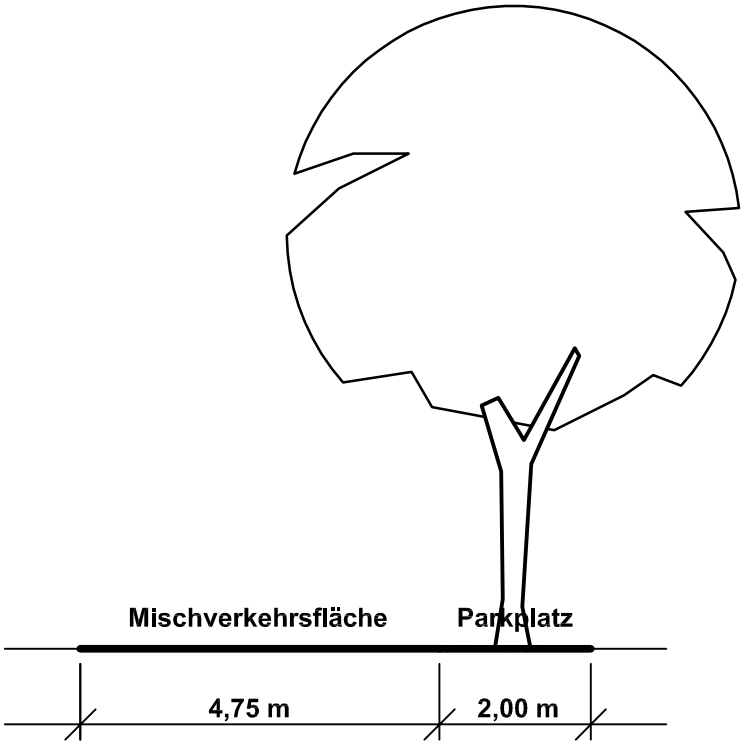
Prinzipieller Baumstandort

Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
09324/980817, info@konradundburger.de

Regelpapierformat: A3



Regelquerschnitt Planstraße A, M. 1:100



Regelquerschnitt Planstraße B, M. 1:100

Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
09324/980817, info@konradundburger.de

Regelpapierformat: A4

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Dorfgebiet — § 5 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen — § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“, „Schank- und Speisewirtschaften“, „sonstige Gewebebetriebe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen — § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Dorfgebiet sind die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ nicht zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen — § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

1.3 Nebenanlagen — § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur ohne Feuerungsanlagen und mit einem umbauten Raum von maximal 75 m³ außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und im Dorfgebiet 1 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO 4,40 m. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 und im Dorfgebiet 2 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO 7,20 m. Ausgenommen hiervon sind die Wandhöhen von Zwerchgiebeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und im Dorfgebiet 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,40 m. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 und im Dorfgebiet 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 13,20 m.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe ist die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes.

3 Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die Gebäude, mit Ausnahme der Gebäude gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO, mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16 m betragen.

4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ist je Grundstück eine Zufahrtsbreite von maximal 6 Metern zulässig.

4.1.2 Direkte Zufahrten auf die Staatsstraße ST 2418 sind mit Ausnahme der Einmündung der Planstraße A nicht zulässig.

4.1.3 Direkte Zufahrten vom Allgemeinen Wohngebiet auf den östlich am Geltungsbereich entlangführenden Flurbereinigungsweg sind nicht zulässig.

5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 91 Nr. 3 BayBO

Das natürliche Geländeprofil, definiert durch die in die Planzeichnung eingetragenen, vermassten Höhenlinien, darf um maximal 0,30 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB

6.1 Befestigung öffentlicher Verkehrsflächen

Die Straßenrandflächen und die PKW-Stellplätze in den Erschließungsstraßen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie durchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder Rasenpflaster zu befestigen.

Die Gehwege sind in Pflaster auszuführen.

6.2 Befestigung privater Grundstücksflächen

Die Einfahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie durchlässigem Pflaster, großfugig verlegtem Pflaster oder Rasenpflaster u.a. zu befestigen. Vollflächige Befestigungen aus Beton- oder Asphaltflächen sind nicht zulässig.

6.3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wie Dachwässer ist auf dem jeweiligen Grundstück mit Zisternen oder Regenauffangbehältern aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen, das Überschusswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen **<1>** sind 2-3 reihige Hecken (1,50x1,50m Abstand) oder hochstämmige Obstbäume oder Laubbäume mit heimischen Gehölzarten zu pflanzen.

Für Hecken geeignete Arten:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Wildapfel (Malus communis)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)

- Schlehe (Prunus spinosa)
- wolliger Schneeball (Viburnum lanatum)
- Holunder (Sambucus nigra)

Für Obstbäume geeignete Arten:

- Mostbirne
- Birnen
- Apfel
- Kirsche
- Walnuß

7.2 Auf den Verkehrsflächen sind auf den Parkstreifen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Jeweils innerhalb einer Straße soll durchgängig die gleiche Art verwendet werden:

geeignete Arten:

- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Feldahorn (Acer campestre,Elsrijk')
- Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul`s Scarlet')
- Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus crus galli)
- Rotblühende Kastanie (Aesulus carnea ‚Briotii')

7.3 Auf den festgesetzten Standorten für anzupflanzenden Bäume sind Obsthochstämme (siehe Vorschlagsliste in 7.1) zu pflanzen.

7.4 Auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen <4> sind Hecken mit blütenreichen Sträuchern und / oder heimischen Sträuchern (siehe Vorschlagsliste in 7.1) zu pflanzen.

7.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Fremdländische Gehölze und Nadelgehölze mit Außenwirkung sind nicht zulässig. Pro Grundstück ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG

8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

8.1 Baukörper

Das oberste Vollgeschoss muss als Dachgeschoss ausgeführt werden. Dachgeschosse sind Geschosse, deren Abschluss nach Außen aus Wand- und Dachflächen oder nur aus Dachflächen besteht.

Je Gebäude ist maximal ein Erker zulässig. Erker sind Ausbauten an einer Fassade oder Gebäudeecke über ein oder mehrere Geschosse mit oder ohne Verbindung mit dem Erdboden.

8.2 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und höchstens 50° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 und im Dorfgebiet 2 sind abweichend von Satz 1 ausnahmsweise auch Satteldächer mit einer Dachneigung unter 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° und höchstens 25° zulässig.

Für Gebäude und Gebäudeteile sind Helmdächer (Turmdächer) nicht zulässig.

An den Ortgängen ist ein Dachüberstand von höchstens 0,3 m und an den Traufen ein Dachüberstand von höchstens 0,4 m zulässig.

8.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Dachaufbauten sind nur Zwerchgiebel, Satteldachgauben (Giebelgauben) und Schleppgauben zulässig.

Es ist maximal ein Zwerchgiebel je Hausseite zulässig. Die Firste von Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst des Gebäudes liegen. In den Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist (Ortsrandlage) sind abweichend von Absatz 1 Zwerchgiebel nur an den, den Planstraßen zugewandten Hausseiten zulässig.

Die maximale Höhe von Dachgauben (Firsthöhe, Schnittpunkt mit der Dachhaut des Hauptdaches) darf höchstens 3,50 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zum höchsten Punkt der Gaube.

Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln darf höchstens 5,00 m betragen. Die Breite von einzelnen Dachgauben darf höchstens 1,20 m betragen. Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen. Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 Metern einhalten.

Dacheinschnitte und sind unzulässig.

8.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind unter Einhaltung der folgenden Maßgaben zulässig:
Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche zu montieren;
Die Fläche von Kollektoren und Solarzellen darf 40 Prozent der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten;
Die Anlagen müssen zu den Rändern der Dachfläche einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten.

8.5 Dacheindeckung

Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in ziegelnaturroten Farbtönen einzudecken.

Materialien mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig.

Die Eindeckung der Dachaufbauten ist mit dem gleichen Material wie die Eindeckung des übrigen Daches auszuführen.

8.6 Fassadenfarben

Fassadenfarben sind mit einem Remissionswert zwischen 40 und 90 auszuwählen. Es sind Mineralfarben zu verwenden.

8.7 Selbstleuchtende und beleuchtete (Dekorations-) Objekte

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind, mit Ausnahme derjenigen, die zur Ausleuchtung der Fußwege und Eingänge erforderlich sind, selbstleuchtende und beleuchtete (Dekorations-) Objekte, die mit den Fassaden oder Dächern temporär oder dauerhaft baulich verbunden sind unzulässig.

9 Errichtung von Werbeanlagen § 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Werbeanlagen nur an den Fassaden angebracht zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

10 Art und Gestaltung von Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Die Abgrenzung privater Gartenflächen entlang der Planstraßen darf nur ohne Einfriedung oder mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit Mauern oder mit Zäunen mit senkrechter Lattung (Holz), mit senkrechten Stäben (Metall) oder aus Maschendraht erfolgen. Zur freien Landschaft sind abweichend von Satz 1 Mauern nicht zulässig.

Sockelmauern sind nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11 Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz – „Auffinden von Bodendenkmälern“

Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

12 Artikel 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz „Errichtung baulicher Anlagen“

Auszug Absatz 1:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis zu einer Entfernung bis zu 20 m, ..., jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. ...

Mögliche Ausnahmen regelt Absatz 2 und 3.

13 Art. 26 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz „Freihaltung von Sichtdreiecken

Im Bereich der Sichtflächen dürfen Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken etc.) und Einfriedungen die Straßenoberfläche der Staatsstraße 2418 und der Erschließungsstraße um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände oder dergleichen gelagert werden. Einfriedungen können außerhalb der Sichtdreiecke das genannte Maß von 0,80 m überschreiten.

14 Hinweis des Landratsamts Kitzingen – Kreisbrandrat

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge, die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.