Stadt Iphofen
Stadtteil Possenheim

Baugebiet "Am Lindenbuck"

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Plannummer

Auftraggeber
Stadt Iphofen, 1. Bürgermeister Mend, Rathaus
97346 Iphofen, Tel. 09323 87150

Planung
SBS Planungsgemeinschaft
Ruffinistr. 16, 80637 München
Fabristr. 10, 89075 Ulm
Dipl. Ing.
Sidonie Bilger-Wölpert Architektin-Regierungsbaumeisterin
Hartmut Schließer Architekt-Bauingenieur
mit
Dipl.Ing. Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin
Prinz-Ludwig-Str. 27, 85354 Freising,
Tel 08161-2349400

Projektleiter
Hartmut Schließer
Telefon 089 161297
Telefax 089 161281

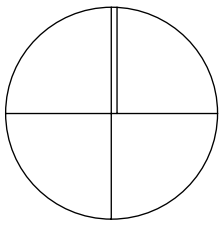
Mitarbeit
Dorothee Rummel

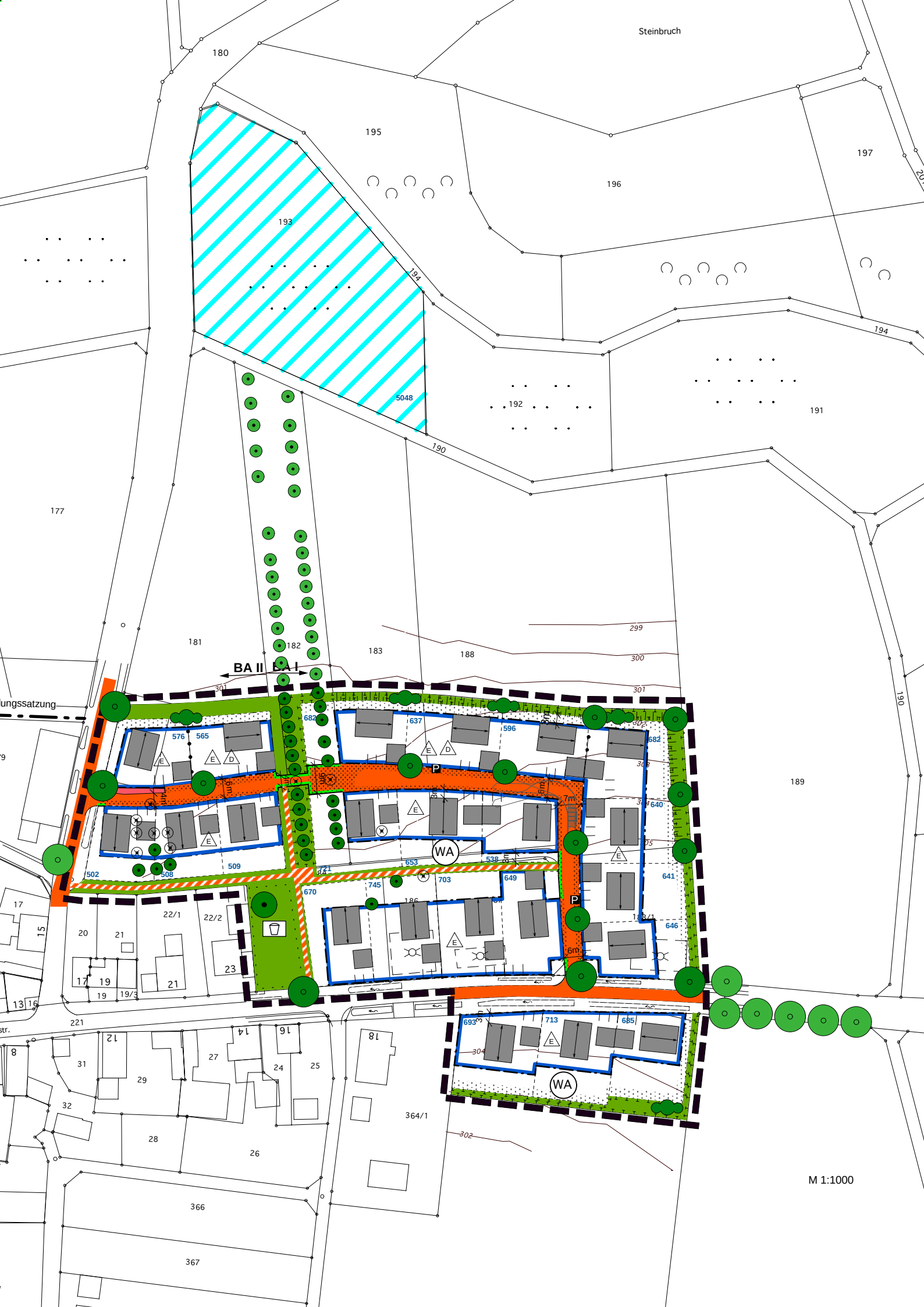
Stand
24.02.05
18.04.05
25.04.05
01.08.05

Maßstab 1: 1000

SBS
Planungsgemeinschaft

Stadtplanung
Objektplanung
Landschaftsplanung





Steinbruch
180
195
196
197
193
194
5048
192
191
190
177
181
182
183
188
299
300
301
BA II
BA I
ungssatzung
189
576
565
682
637
596
682
640
641
646
502
508
509
653
538
703
649
745
670
WA
P
22/1
22/2
20
21
23
17
19
19/3
221
693
713
685
WA
364/1
302
31
29
27
24
25
32
28
26
366
367
M 1:1000

Die Stadt Iphofen, Landkreis Kitzingen erlässt aufgrund der einschlägigen Gesetze und Verordnungen diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

SATZUNG

A Festsetzungen nach Planzeichen

nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

1 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

bis 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO

ID — Erdgeschoss und ausbaubares Dachgeschoss

3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

E D — Einzelhäuser / Doppelhäuser

Hauptfirstrichtung

Baugrenze

4 Flächen für den Gemeinbedarf

Kinderspielplatz

5 Flächen für Verkehrsanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen
(Gehweg-/Parkstreifen als Hinweis)

Ausbau nach Abbruch Maschinenhalle

Fußweg / Radweg

P — öffentliche Parkplätze

Straßenbegleitgrün

6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Beseitigung von Bäumen

Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Erhalt bestehender Großbäume / Obstbäume

Pflanzung von Bäumen / Gehölzen

heimischer Großbaum

kleinkroniger Straßenbaum

Gehölzpflanzung
gem. Liste standortheimischer Gehölze

Private Grünflächen mit Bindung für die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen zum Ortsrand mit freiwachsenden standortheimischen Gehölzen

7 Sonstige Planzeichen

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Böschungen, soweit erforderlich

B Textliche Festsetzungen

1 Nutzung

- Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des §13 BauNVO, zulässig.

2 Baukörper, Dachform und Dachneigung

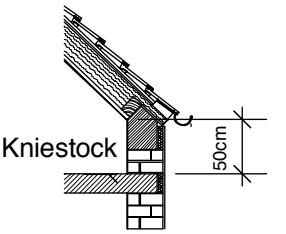
- Ausgeschlossen sind regionaluntypische Gebäude, insbesondere z.B. alpenländische und norddeutsche Baustile und Bauelemente.

- Hauptgebäude sind rechtwinklig auszuführen, das Verhältnis von Breite zu Länge muss wenigstens 1: 1,2 betragen.

- Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42°- 48° mit Tonziegel-/Betonziegeleindeckung zulässig.

- (Winkel) Anbauten haben sich in Breite und Höhe dem Hauptgebäude unterzuordnen (max 50% der Traufseite des Hauptgebäudes).

- Ein Kniestock darf mit max. 50 cm ausgebildet werden (Der Kniestock wird von der Oberkante der Rohdecke bis zur Verschneidung der Wand mit dem Dachsparren gemessen).



- Ausgehend vom natürlichen und im Bauantrag ausgewiesenen Geländeverlauf, darf die Traufhöhe bei erdgeschossigen Gebäuden am höchsten Punkt des Geländes 4,0 m nicht überschreiten.
  Im Rahmen der Baueingabeplanung sind die Geländehöhen zu ermitteln und in den Plänen entsprechend darzustellen.

- Die Dachüberstände sind am Ortgang auf max. 20 cm, an der Traufe auf max. 30 cm beschränkt.

- Die Belichtung des Daches erfolgt vorwiegend über die Giebelseiten. Zwerchdach, Dachgauben und Dachliegefenster sind knapp zu bemessen und müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Vom Ortgang müssen die Dachgauben mindestens einen Abstand von 3 m haben. Dacheinschnitte und Lichtbänder sind nicht erlaubt.

3 Garagen / Carports und offene Stellplätze

- Je Grundstück sind mindestens 4 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.

- Grundsätzlich ist für jedes auf den Eigentümer- bzw. Mieterhaushalt zugelassene Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

- Garagen /Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Garagen / Carports sind mit Satteldächern auszuführen.

4 Nebenanlagen

- Nebenanlagen i. S. des § 14(1) BauNVO, die der Nutzung des Grundstücks dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Farben

- Dacheindeckungen sind nur in rötlichen Farbtönen zugelassen. Glänzend engobierte Ziegel (Edel-Engobe) sind nicht zugelassen.

- Bei Wandfarben sind grelle Fassungen und violette / lila Farbtöne nicht zugelassen.

6 Solar-/ Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind jeweils bis zu einer Größe von max. 9 qm zulässig. Sie können auch an Wänden oder sonstigen Bauteilen angebracht werden.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden.
Ausnahme bilden Freisitze im Erdgeschoss bis max 60 cm.

8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zu den Straßenseiten: Zäune aus Holz oder Stahl mit einer Höhe von 0,9 bis 1,2 m.

- Zwischen den Grundstücken und an den Ortsrändern: Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht.

Sockel sind nicht zulässig.

9 Befestigte Flächen

- Eine Versiegelung mit Asphalt oder Ortbeton auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
- Untergeordnete Fußwege auf öffentlichem Grund sind wassergebunden auszuführen

10 Mobilfunkanlagen

- Der Bau von Mobilfunkantennen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht zugelassen

11 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Bindung für Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:

- Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je Grundstück.

- Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand nicht zulässig.

- Für geschnittene Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche).

- Fremdländische und exotische Bäume und Gehölze (auch heimische Nadelgehölze wie Kiefer, Fichte, Lärche dürfen nur in Ausnahmefällen und als Einzelexemplare Verwendung finden.

- Ziersträucher müssen den heimischen Sträuchern zahlenmäßig untergeordnet sein (vgl.Begründung).

12 Rückhaltung von Regenwasser

- Dachwässer und Oberflächenwässer sind mit offenen Gräben oder Rigolen dem örtlichen Trennsystem zuzuleiten. Sie können auch in Zisternen gesammelt werden.
  Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

- Die Rückhaltung der über das Trennsystem gesammelten Oberflächenwässer erfolgt außerhalb des Bebauungsgebietes auf Feuchtwiesen des nördlich gelegenen Talgrundes.

13 Drainagewässer, Grundwasser

- Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

- Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

14 Weitere textliche Festsetzungen

- Die Telekommunikationsanlagen sind zu verkabeln.

- Je Grundstück ist ein Revisionsschacht vorzusehen.

C Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
mit Grundstücksgröße in qm, gerundet

vorgeschlagene Gebäude

Gebäude Abbruch

Höhenlinien Bestand (Urgelände)

Vorschlag Grenze Ortseinfahrt

Hinweis auf wünschenswerte Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Bestehende und zu schützende Obstbaumwiesen außerhalb des Geltungsbereichs

Feuchtwiese mit Eignung als Retentionsfläche