



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET - (§4 BAUNVO)								
	GEBÄUDESTELLUNG MIT HAUPTFRICHTUNG								
0,4/0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL BZW. GESCHOSSFLÄCHENZAHL								
E+D	MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE WOBEI DAS LETZTE VOLLGESCHOSS NUR IM DACH LIEGEN KANN								
	BAUGRENZE (BLAU)								
	STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIE								
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT								
	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES								
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN								
149/19	FLUR NR.								
<table border="1"> <tr><th>WA</th><th>E + D</th></tr> <tr><td>0,4</td><td>0,6</td></tr> <tr><th>SD</th><th>O</th></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	WA	E + D	0,4	0,6	SD	O			ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS
WA	E + D								
0,4	0,6								
SD	O								
<table border="1"> <tr><th>WA</th><th>E + D</th></tr> <tr><td>0,4</td><td>0,6</td></tr> <tr><th>SD</th><th>O</th></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>	WA	E + D	0,4	0,6	SD	O			ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS
WA	E + D								
0,4	0,6								
SD	O								
<table border="1"> <tr><th>SD/P</th></tr> <tr><td></td></tr> </table>	SD/P		GESCHOSSFLÄCHENZAHL						
SD/P									
<table border="1"> <tr><th>SD/P</th></tr> <tr><td></td></tr> </table>	SD/P		OFFENE BAUWEISE						
SD/P									
<table border="1"> <tr><th>37° - 47°</th></tr> <tr><td></td></tr> </table>	37° - 47°								
37° - 47°									
<table border="1"> <tr><th>8° - 28°</th></tr> <tr><td></td></tr> </table>	8° - 28°								
8° - 28°									

	CARPORT
	STELLPLATZ
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGSMÖGLICHKEIT INNERHALB DES BAUGEBIETES

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

	ANPFLANZEN VON STRASSENÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN (ORTSGEBUNDEN)
	ANPFLANZEN VON ÄUMEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN (ORTSGEBUNDEN)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	OFFENER VORGARTENBEREICH EINFRIEDUNG AUF DIE HAUSKANTE ZURÜCKGESETZT
	FESTSETZUNG BAUM WUCHSKLASSE I AP 1 ACER PLATANOIDES QR 2 QUERCUS ROBUR
	FESTSETZUNG BAUM WUCHSKLASSE II CBF 8 CARPINUS BETULUS "FASTIGIATA"
	FESTSETZUNG BAUM WUCHSKLASSE II ODER III AUF PRIVATGRUNDSTÜCK OHNE ENGE STANDORTBINDUNG GEM. § 1.2.1 (GRÜNORDNUNG)

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan

1.0 Art der baulichen Nutzung
 Die Bauflächen im Planungsgebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Zulässig sind folgende Festlegungen:
 Nördlich der Erschließungsstrasse sind 2 Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen, wenn die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.
 Auf den beiden nordöstlichen Grundstücken, mit der grundstücksübergreifenden Baugrenze, können 2 Doppelhäuser (4 Haushalte) oder 4 Reihenhäuser errichtet werden.
 Südlich der Erschließungsstrasse wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur eine Wohneinheit pro Einzelhausgrundstück zugelassen.
 Auf dem südöstlichen Grundstück können ein Doppelhaus, 3 Reihenhäuser oder ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen errichtet werden.
 Das festgelegte Mass der baulichen Nutzung ist auf den neu zu parzellierenden Grundstücken einzuhalten, die notwendigen Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
 1.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bay. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
 1.2 Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise.
 1.3 Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Werte GRZ/ GFZ 0,4/0,6. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II, wobei bei den Häusern mit Satteldach das letzte Vollgeschoss nur im Dach liegen kann.
 2.0 Bauweise
 2.1 Die Dachform wird als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung muss bei dieser Dachform zwischen 37 und 47 Grad betragen.
 Bei den mit S/P (Satteldach oder Pultdach) gekennzeichneten Gebäuden sind auch Pultdächer möglich. Die Dachneigung muss bei dieser Dachform zwischen 8 und 28 Grad betragen.
 2.2 Die Dächer sind mit festen Bedachungsmaterialien aus Ton oder Beton zu decken. Für die Dacheindeckung sind nur Rottöne zugelassen. Bei Pultdächern sind Stahlfattdackungen in Titanzink oder Stahlwellen zulässig.
 Glasierete, glänzende Ziegel sind nicht zugelassen.
 2.3 Der Erdgeschossfußboden darf max. 30cm, gemessen in Gebäudemitte, über der Oberkante der Erschließungsstrasse liegen. Die zulässige Wandhöhe im Traufbereich bei Häusern mit Satteldach beträgt max. 3,60m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Wandhöhe definiert sich aus dem Schnittpunkt der Außenhaut mit der Oberkante der Bedachung. Bei Häusern mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig 5,80m. Die maximale Firsthöhe bei Pultdächern ist auf 8,0m gemessen ab OK Fertigfußboden begrenzt. Die Definition Wandhöhe siehe oben. Der maximale Dachüberstand bei Pultdächern beträgt firstseitig 1,50m, traufseitig 0,80m und seitlich 0,50m.
 Zeichnerische Erläuterung
 2.4 Zusammengebaute Häuser und Carports müssen die gleiche Dachneigung haben.
 2.5 Dachgauben und Dachaufbauten
 Dachgauben sind bei Dächern mit Satteldach zulässig. Zulässig sind Schiepp- und Giebelgauben. Der Abstand des obersten Gaubenbauteils vom First muss mindestens 1,0m betragen (senkrecht gemessen). Es darf nur jeweils eine Gaubenform je Haus verwendet werden. Dies gilt auch bei zusammengebauten Gebäuden. Der seitliche Abstand der Gauben von den Giebelwänden muss mindestens 1,5m, gemessen von der Außenkante der Wand betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der zugehörigen Wandlänge, gemessen an den Außenkanten, nicht überschreiten.
 2.6 Carports, Garagen und Stellplätze sind an den vorgesehenen Stellen möglich. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zugelassen.
 Stellplätze, offen oder im Carport, müssen 5,00m lang sein, Carports müssen mit allen Konstruktionsbestandteilen, also auch mit ihren Dachüberständen, einen Abstand von 0,50m, Garagen einen Stauraum von 5,00 m, zum öffentlichen Strassenraum haben.
 Es gilt die jeweilige Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberreichenbach.

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

1.1 Öffentliche Grünflächen
 1.1.1 Pflanzangebote für Bäume
 Die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind zwingend einzuhalten und fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen. Die Mindestgröße für die Baumscheiben beträgt 12m² pro Baum. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung dieser Mindestgrößen sind ersatzweise unterirdische Baumpflanzkörbe mit einem Mindestdurchmesser von 200 cm einzubauen.
 AP 1 Acer platanoides Spitzahorn H. 3xv. mDb. StU 18/20
 CBF 8 Carpinus betulus "Fastigiata" Säulenhainbuche H. 3xv. mDb. StU 18/20
 QR 2 Quercus robur Stieleiche H. 3xv. mDb. StU 18/20
 1.1.2 Strassenbegleitgrün
 Die mit Planzeichen festgesetzten Pflanzflächen sind als offene, überschaubare Freiflächen zu gestalten. Auf Teilflächen, die aufgrund verkehrstechnischer Anforderung von einer Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder u.a.) sind niedrige Gehölzarten mit einer maximalen Wuchshöhe von 80cm zu pflanzen. Die Grünflächen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist artenentsprechend nachzupflanzen.
 Pflanzgröße Kleingehölze: mind. C 30/40, 2xv. 30/40
 Wegen der eingeschränkten Auswahl an standortheimischen Arten in der Wuchshöhe 0,5 bis 1,5m sind auch nichtheimische Arten und Sorten zulässig, z.B.:
 Eucrymum fortunei vegetus Kriechspindel
 Ligustrum vulgare "Ladense" Zwergrainweide
 Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf" Zwergheckenkirsche
 Mahonia aquifolium Mahonie
 Potentilla fruticosa l.s. Fünffingerstrauch
 Ribes alpinum Alpenbeere
 Spiraea bumalda l.s. Sommerspiere
 Symphoricarpos x chenaultii "Hancock" Schneebeere
 1.1.3 Zeitliche Fristbindung
 Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die genehmigten Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen beendet sind.
 1.2 Private Grünflächen
 1.2.1 Baumfestsetzungen ohne Standortbindung
 Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechend der Festsetzungen nachzupflanzen. Im Planteil dargestellten Baumstandorte stellen Empfehlungen dar, die im Rahmen der privaten Gartengestaltung flexibel umgesetzt werden dürfen. Baumstandortvorschläge, die an den öffentlichen Erschließungsstraßen dargestellt sind, sind zur Gewährleistung eines durch Straßenbäume gegliederten Straßenraums bindend an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen.
 Baumgröße: mind. H. 3xv. mB. StU 16/18
 Baumartenauswahlliste:
 Acer platanoides "Globosum" Kugelahorn
 Amelanchier lamarckii Felsenbirne
 Carpinus betulus "Fastigiata" Säulenhainbuche
 Crataegus "Carierei" Apfeldorn
 Crataegus levigata "Paul's Scarlet" Rotdorn
 Malus "Evereste" Zierapfel
 Prunus "Accolade" Zierkirsche
 Pyrus calleryana "Chanticleer" Stadtbirne
 Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" Kugelakazie
 sowie hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		GRÜNTURFBREIT DER AUSGEDECKTEN FLÄCHE
	GRENZE DES BAULICHEN GELTUNGSBEREICHES		300 M² GROSSE TEILFLÄCHE MIT ZUGANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hinweise

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mörtel, Metallgegenstände, Steinfragmente, Scherben und Knochen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg), oder an die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Tel. 0911 - 23585-0.
 Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sollten fachgerecht extensiv begrünt und nachhaltig unterhalten werden. Geschlossenen Fassadenflächen über 25 m² ohne Fenster- und andere Gliederungselemente sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden
 Freistehende Mauern, Stützmauern und Sockel sind im Baugebiet nicht zulässig.
 Die privaten offenen Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind fachgerecht mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Der Abflussbelwert des Belags darf max. 0,5 betragen.
 1.3 Private Stellplätze und Garagenzufahrten
 Die privaten offenen Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind fachgerecht mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Der Abflussbelwert des Belags darf max. 0,5 betragen.
 1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem "Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (vgl. Begründung zur Grünordnung). Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Okokonto auf dem Grundstück Fl.Nr. 134, Gmk. Oberreichenbach. Entwicklungsziele sind die Entwicklung eines hochstämmigen Obstwiesenbestands mit einzelnen Heckenstrukturen sowie extensivem Grünland als Lebensraum für zahlreiche Arten der gewachsenen Kulturlandschaft. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre. Die Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche beim Ökoflächenkataster des LFU in Kumbach ist unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplan zu veranlassen.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat in der Sitzung vom 17.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2007 im Amtsblatt der VGem Aurachtal Nr. 11 v. 16.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 27.08.2007 bis 26.09.2007 stattgefunden.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23.08.2007 bis 26.09.2007 stattgefunden.
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße III“ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2007 bis 28.01.2008 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dafür erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der VGem Aurachtal Nr. 17 vom 20.12.2007.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01. bis 11.02.2008 beteiligt.
 Die Gemeinde Oberreichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.02.2008 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße III“, bestehend aus dem Planblatt (Stand: 21.12.07) und der Begründung sowie dem Umweltbericht (Stand: 03.08.07) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberreichenbach
 Oberreichenbach, den 26.11.2008
 Hacker
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Eckenberger Straße III“ wurde am 27.11.2008 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der VGem. Aurachtal Nr. 16 v. 27.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberreichenbach, den 26.11.2008
 Hacker
 1. Bürgermeister

Präambel:
 Die Gemeinde Oberreichenbach erlässt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958), folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "An der Eckenberger Straße III".
Satzung:
 § 1 Geltungsbereich:
 Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 148 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 149/52 (Schneidersgarten) am östlichen Ortsrand von Oberreichenbach. Die Flurnummern sind in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.
 § 2 Regelungsinhalt:
 Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung sowie der Umweltbericht sind beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.
 Die vom Gemeinderat am 18.02.2008 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "An der Eckenberger Straße III" wird hiermit ausfertigt.
 Gemeinde Oberreichenbach, den 26.11.2008
 Hacker
 1. Bürgermeister

Gemeinde Oberreichenbach
Bebauungsplan
"An der Eckenberger Strasse III"

M 1 : 1000
 Planung:
 S. MAYER * ARCHITEKT
 Dr. Daxler Str. 30
 91074 Herzogenaurach
 Herzogenaurach 21. Dezember 2007