

**Festsetzungen zum Bebauungsplan
mit
Fachbeitrag Grünordnung**

Bebauungsplan Nr. 9 " Am Rathaus "

**Änderung eines Teilbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 2 Rosenhof in der Fassung
der 2. Änderung und Aufhebung der
5. Änderung zum Bebauungsplan Rosenhof**

Markt Uehlfeld

Landkreis Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim



Burghaslach, 16.09.2005
geändert: 20.09.2005
geändert: 08.02.2006



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

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

MI	TH 7,50 m
GFZ 2,4 GRZ 0,8	SD PD
II+D	o

Festlegung einzelner nachfolgend beschriebener Parameter in der Nutzungsschablone bezogen auf die angezeigten Gebiete.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 20 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO) "Rosenhof", redaktionell übernommen aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rosenhof" ohne neue oder geänderte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO) "Rathausplatz".
Bebauung bezogen auf die zukünftige Platzsituation am Rathaus.



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Bahnhof



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Rathaus

2. Maß der bauliche Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 BauNVO)

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze für die Bebauung (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze für die Bebauung (§ 19 BauNVO)

II+D Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wobei das Dritte ein ausgebautes Dachgeschoss ist.

TH 7,50m Maximal zulässige Traufwandhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO), gemessen von OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand.

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

o offene Bauweise

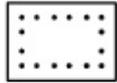


Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung für Gebäude mit Satteldächern,
bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Einrichtungen und Anlagen im Planzeichen zur Art der baulichen Nutzung.

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



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



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche



Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich



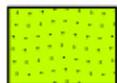
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

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



Versorgungsfläche Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

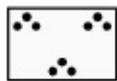
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Zweckbestimmung:
Parkanlage



Zweckbestimmung:
Spielplatz

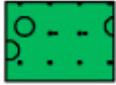
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Abgrenzung des beantragten Wasserschutzgebietes der FWF, Schutzzone III. Auflagen und Beschränkungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung bzw. dem Wasserschutzgebietsentwurf sind zu beachten. Der Verordnungsentwurf in der aktuellen Fassung kann beim Markt Uehlfeld oder dem Landratsamt Neustadt/Aisch, Sachgebiet 42 Gewässerschutz - Abfallrecht, eingesehen werden.

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)



Gehölzstreifen erhalten



Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzung von mind. einem Laub- oder Obstbaum auf Privatgrund pro 200 m² Grundstück.

Exemplarische Pflanzliste als beispielhafte Vorgabe:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten.

Großkronige Bäume

Pflanzgröße: 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnus
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Malus spec.	Zierapfel in versch. Arten u. Sorten
Prunus spec.	Zierkirsche in versch. Arten u. Sorten
Pyrus spec.	Zierbirne in versch. Arten u. Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbaumhochstämme

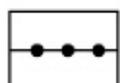
Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v, oB min. 8 - 10 cm

Pflanzung von Hochstämmen mit starkwüchsigen, heimischen Obstsorten.

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

B. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen



Für die im westlichen Teil liegenden Grundstücke mit der Art der baulichen Nutzung als "MI - Rosenhof" war der Bebauungsplan Nr. 2 "Rosenhof" mit der 2. Änderung vom 21.10.1982 und der 5. Änderung vom 14.11.2001 rechtskräftig.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 9 "Rathaus" wurden die vorher gültigen Bebauungspläne aufgehoben.

Die Festsetzungen nach § 9 BauGB mit Ausnahme der Örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der BayBO wurden dabei redaktionell ohne Änderungen übernommen.

Die nachfolgend aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen wurden für den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Rathaus" noch festgesetzt und treffen auch auf diese Bereiche zu.

1. Wohn- und Geschäftsgebäude / Hauptgebäude
 - 1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen.
 - 1.2 Dachform

SD - zulässig sind Satteldächer.
PD - zulässig sind Pultdächer.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung

Die Neigung bei Satteldächern muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 42° und 51° betragen.
Die Neigung bei Pultdächern muß zwischen 5° und 20° betragen.
Für die Gebiete "MI - Rathausplatz" sind für Satteldächer auch Dachneigungen zwischen 20° und 42° zulässig.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Bei Pultdächern sind neben naturroten Ziegeln auch Blecheindeckungen aus Titanzink, Kupfer unbehandelt oder mit ziegelroter Farbbeschichtung zulässig.
Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).
Einzelne Schleppdachgauben sind bis zu insgesamt ein Drittel der Hauslänge zulässig.
Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muß mind. 80 cm betragen.
Außenwandbündige Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muß mind. 40 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
 - 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone

Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach §31 BauGB zugelassen.
Balkone sind nur mit senkrecht gegliederter Verkleidung zulässig.

- 1.7 Fasadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holz-, Blech- oder Glasfassaden sind zulässig. Auffallend unruhige Außenhautstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechend Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc.
Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Schalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.
- 1.8 Schutz gegen drückendes Wasser
Die Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorhandenen Außenanschlusshöhen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen.
Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
2. Nebengebäude, Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenze zulässig.
Der erforderliche Stauraum vor den Einfahrten und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum vor geschlossenen Garagen beträgt mind. 5,0 m; bei Carports mind 3,0 m.
 - 2.2 Dachform bei Nebengebäuden und Garagen
SD / PD - zulässig sind Satteldächer, Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Hauptgebäude, beidseitig gleich; oder Pultdach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenznebengebäude ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Ein Kniestock für Nebengebäude und Garagen ist nicht zulässig.
Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
 - 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen und Stellplätzen sind verbindlich.
 - 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
Für jede Wohneinheit sind zwingend 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, in Carports oder auf Stellplätzen auf dem Privatgrundstücken); bei einer Bruchzahl wird aufgerundet.
3. Höhenlage der Neben- und Hauptgebäudeerdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß.
Der Fußboden der Garage darf max. 30 cm über der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlußhöhe wird mittig vor der Garagenzufahrt gemessen.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 50 cm über der Anschlußhöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Anschlußhöhe wird mittig an der, der Straße zugewandten Gebäudeseite gemessen.
Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
4. Wertstoffbehälterstandorte sind hinter der Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind bis 30 cm Höhe zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune oder Metallfelderzäune mit einer Höhe bis 1,50 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Mauern aus Naturstein, Beton oder Mauerwerk sind zur Geländeabstützung zulässig.

6. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
7. Geländeanpassung
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
8. Freileitungen
Zum Schutz und zur weiteren Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes und der als Ersatz für entfallende Bäume neu zu pflanzenden Laubbäume, sind Freileitungen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen 
2. Flurstücksnummern z.B. 988
3. Bestehende bauliche Anlagen 
4. Umgang mit Oberflächenwasser
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
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 in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Den Grundstückseigentümern 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 zurückzuhalten.
Die oben genannten Vorgaben zum Umgang mit dem Oberflächenwasser treffen nicht in allen Teilen auf Grundstücke innerhalb eines Wasserschutzgebietes zu. Für diese Flächen sind die entsprechenden Abgrenzungen und Vorgaben aus der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung, bei Neuanlagen auch aus dem beantragten Wasserschutzgebietsentwurf zu beachten.
Die Grundstückseigentümer werden durch öffentliche Bekanntmachungen über die Verordnung informiert und können den jeweils gültigen Verordnungstext und die Abgrenzungsflächen in der Gemeinde Uehlfeld oder beim Landratsamt Neustadt/Aisch, Sachgebiet 42 einsehen.
5. 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.
6. Archäologische Funde
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffenen Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.0911/23 58 50, Fax 0911/23 58 528) mitgeteilt werden.