

Der Markt Uehlfeld erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl I S. 2253), in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl I S. 2141) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.97 (GVBl S. 433) folgenden

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 Allgemeines

Die Teilbereiche (Planblatt) des Bebauungsplanes "Rosenhof" bilden zusammen mit den folgenden textlichen Festsetzungen die 4. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Markt Uehlfeld.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA) bezeichnete Planbereich gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466).

Der mit (MI) bezeichnete Planbereich ist Mischgebiet im Sinne des § 6 (BauNVO).

Der mit (eGE 1) bezeichnete Planbereich gilt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 (BauNVO) mit der einschränkenden Festsetzung, daß nur Gebäude mit Wohnungen und Büros vorwiegend für Betriebsangehörige und Betriebsinhaber aus dem südlichen (eGE 2) und (GI) zulässig sind.

Der mit (eGE 2) bezeichnete Planbereich gilt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 (BauNVO) mit der Festsetzung, daß nur unwesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Der mittlere Lärmpegel wird für die Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) auf 60 dB und für die Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) auf 40 dB festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

Es gilt in allen Planbereichen die offene Bauweise, ausgenommen sind bestehende Gebäude.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf im Mittel nicht höher liegen als 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang.
- (2) Es sind Sattel- und Walmdächer mit roter oder rotbrauner Ziegel- oder Dachsteindeckung zulässig.
- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 38 - 50 Grad festgesetzt.
- (4) Die Kniestockhöhe ist im Verhältnis zur Dachneigung zu wählen, die Höhe ist auf 62,5 cm begrenzt.
- (5) Gauben und Erker sind zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zugelassen.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden. Es wird empfohlen, die Fassaden mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

b: Gewerbegebiet (eGE 2)

- (1) Es sind flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung soll zwischen 12 und 25 Grad liegen.
- (2) Die Fassaden sind konstruktiv oder farblich aufzulockern. Einheitliche Wandbereiche sollten eine Länge von 20 m nicht überschreiten.
- (3) Die Fassadenfarben sind im Einklang mit der umliegenden Landschaft zu wählen, dies gilt für Dach- und Wandbereiche. Mit der Vorlage der Baupläne zur Genehmigung oder Anzeige ist die Fassadengestaltung aufzuzeigen.
- (4) Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen. Die einschlägigen Bauvorschriften der (BayBo) sind einzuhalten.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke


- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen.

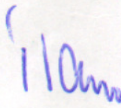
- (2) Die Einfriedungen vor Garagen und Grundstückszufahrten sind auf der gesamten Zufahrtsbreite, vor Garagen 5 m tief und vor Zufahrten im (eGE 2) mind. 10 m tief, auszusetzen.
- (3) In Sichtdreiecken im Plangebiet dürfen Anlagen und Pflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung, durchzuführen. Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB), zur Auflage gemacht.
- (5) Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume und Sträucher in mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG und den Kabeltrassen des E-Werks des Marktes Uehlfeld gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- (6) Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei Zufahrten, Park- und Gehwegflächen wird empfohlen, die Beläge in wasserdurchlässigem Material herzustellen, so daß Niederschlagswasser versickern kann.
- (7) Es wird empfohlen, das Dachabwasser in ausreichend dimensionierte Zisternen bzw. in Sickergruben einzuleiten. Das Rückhaltevolumen sollte mind. 60 % des anfallenden Niederschlagswassers aufweisen. Bei der Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.

§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung, gem. § 12 (BauGB) rechtsverbindlich.

Neustadt/Aisch, den 20.02.1998


Uehlfeld, 14. Aug. 1998
MARKT UEHLFELD


Praus
1. Bürgermeister

