

# **STADT HÖCHSTADT a.d. AISCH BEBAUUNGSPLAN ETZELSKIRCHEN "AUF DER EBENE", 1. ÄNDERUNG**

(Bekanntgemachte Fassung, Stand 25.11.97)

## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :** (als Bestandteil des Bebauungsplans)

### **1. Wohneinheiten:**

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

### **2. Zulässige Geschoßfläche :**

Die Geschoßfläche ist in allen Vollgeschoßen nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zugehörigen Treppenträume in anderen Geschoßen sind ebenfalls mitzurechnen.

### **3. Baugrenzen, Abstandsflächen:**

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

### **4. Höhenlage der Gebäude:**

Im Bereich der Bebauung II(E+U) darf talseitig der Erschließungsstraße die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 0,30 m über der mittleren Gehsteigoberkante liegen, bergseitig der Erschließungsstraße darf die Oberkante des Untergeschoßrohfußbodens maximal 0,30 m über der mittleren Gehsteigoberkante liegen.

Im Bereich der Bebauung II(E+D) darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens maximal 30 cm über der mittleren natürlichen Geländehöhe liegen.

Im Bauantrag ist der entsprechende Geländeschnitt mit Eintragung der Höhenkoten an den Grundstücksecken, sowie für Gehsteigoberkante und Oberkante Erdgeschoß- und Untergeschoßrohfußboden einzuzeichnen.



#### **11. Außenwandbekleidungen der Gebäude und baulichen Anlagen:**

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

#### **12. Stellplätze und Garagen:**

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt 33°. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind einander anzupassen.

Garagen und Nebenanlagen, sowie die Zufahrten zu den Garagen und die Stauräume werden auf die Grundfläche angerechnet.

#### **13. Befestigte Flächen:**

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) auszubilden, der Unterbau für diese Flächen muß ebenfalls wasserdurchlässig sein.

Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

#### **14. Grundstückseinfriedung:**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun zugelassen. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,0 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

#### **15. Stützmauern :**

Massive Stützmauern für Geländeaufschüttungen im Bereich der geneigten Baugrundstücke sind nicht zulässig. Erforderliche Höhenausgleiche sind durch natürlich gestaltete Böschungen zu schaffen.

## 16. Grünordnerische Massnahmen :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, insgesamt jedoch mind. 20% der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die im Plan festgesetzten Standorte für die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Kastanie usw. sowie heimische Obstbäume, z.B. Walnuß, Birne, usw.

Die vorhandenen, im Plan eingetragenen Heckenzüge sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht.

Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Ortsrandeingrünung :

Die festgesetzte Grünfläche entlang des östlichen Geltungsbereiches ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern geschlossen zu bepflanzen und zu unterhalten, z.B. Haselnuß, Weißdorn, Heckenrose, Holunder, Hartriegel usw.

## 17. Regenwasser:

Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind die Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und einer Nutzung als Gießwasser oder Brauchwasser zuzuführen. Überschüssiges Regenwasser der Grundstückszeile entlang der Birkach ist unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien dort direkt einzuleiten, überschüssiges Regenwasser auf den anderen Grundstücken sollte bei geeignetem Untergrund möglichst versickert werden.

Die Trennung des Regenwassers vom sonstigen Abwasser ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters muß pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mindestens 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters darf 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988- Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten.

Beim Bau und Betrieb von Versickeranlagen sind die entsprechenden Punkte unter III. Hinweise zu beachten.

## **18. Schutzzone :**

Im Bereich der Schutzzone entlang der 110 kV Freileitung darf die Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen, sowie von baulichen Anlagen maximal 7,0 m über dem natürlichen Geländeniveau betragen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme nicht zulässig.

## **III. HINWEISE :**

### **1. Versickerungsanlagen für Regenwasser :**

Folgende Punkte sind beim Bau von Versickerungsanlagen zu beachten :

- Der anstehende Untergrund muß versickerungsfähig sein
- Der Unternehmer hat die geplante Maßnahme - Versickerung - nach den geltenden Vorschriften und den allgemeinen Regeln der Technik und Baukunst auszuführen.
- Der Sickerschacht ist nach DIN 4261 Teil 1 Bild 7 zu erstellen.
- Der erforderliche Grundwasserflurabstand ab OK-Reinigungsschicht muß mind. 1,50 m betragen.
- Die Sickeranlage ist mind. einmal jährlich zu kontrollieren und ggfs. von Ablagerungen zu räumen.
- Es ist sicherzustellen, daß kein angefaultes Niederschlagswasser aus dem Auffangbehälter versickert wird. Die Auffangbehälter sind regelmäßig zu leeren.
- Bei der Wartung des Sickerschachtes und bei der Regenwasserentnahme sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten !
- Sollten die Untergrundverhältnisse eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nicht zulassen, so ist durch geeignete Gegenmaßnahmen einer Abflußverschärfung und Beschleunigung entgegenzuwirken.

### **2. Bodenfunde, Bodendenkmale :**

Im Nahbereich der heutigen Dörfer sind sehr häufig Gegenstände des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Boden verborgen. Als kulturgeschichtliche Quellen genießen solche Gegenstände Schutz des Denkmalschutzgesetzes.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen .