
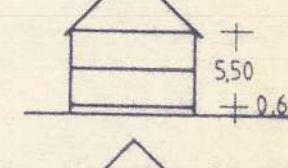
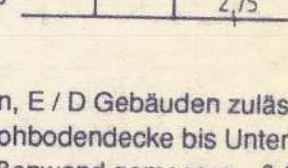




- ### I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
 - GE Eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
 - WA II Art des Baugebietes Zahl der Vollgeschosse (max.)
 - 0,3 0,5 Grundflächenzahl GfZ Geschossflächenzahl GfZ
 - E/D 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) als Höchstgrenze
 - II 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) als Höchstgrenze
 - Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Geplante Gebäude mit zwingender Festschreibung
 - Fläche für erdgeschossige Garagen
 - Abbruch
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - SF = Sichtfeld
 - Öffentliche Parkfläche
 - Öffentlicher Fußweg
 - PR Privatweg, Eigentümerweg (§ 53 c BayStrWG)
 - T Elektrizität (Tratto)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Flächen für Wald / Auforstung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Flurstücksgrenze
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - 325 Höhenlinien

- ### II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB) BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet - WA 4 BauNVO Dorfgebiet - MD § 5 BauNVO Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE eingeschränkt § 4 BauNVO Lärm aus dem Gewerbegebiet darf nicht in Wohngebieten auf dem Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet führen, die insgesamt die dort geltenden Planungsrichtlinien überschreiten. Diese betragen 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Als Nachtszeit gilt die Zeit von 22.00 h bis 7.00 h.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) Zahl der Vollgeschosse: 2
 - 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB) Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) Innerhalb der festgelegten überbauten Flächen können Gebäude und Nebenanlagen so errichtet werden, wie es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt und wie es die Vorschriften der BayBO vorsehen. Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.
 - 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO
 - 1.5 **Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) BauGB; §§ 12, 14 BauNVO) Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude baulich gestalterisch anzuschließen.
 - 1.6 **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossoberfläche) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstehenden natürlichen Terrain liegen. Bei hangseitiger Straße ist die Straßenebene maßgebend.
 - 1.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB) Die Sichtfelder sind von jeder sichtbareren Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
 - 1.8 **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern** (§ 9 (1) 26 BauGB) Geländeveränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,6 m zulässig.
 - 1.9 **Anpflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB) Für Anpflanzungen Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden gründerischen Festsetzungen.
 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)
 - 2.1 **Abstandsflächen** Die in Art. 6 BayBO verlangten Abstandsflächen sind zu sichern.
 - 2.2 **Dachausbildung** Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:

E/D Satteldach 42° - 55° Dachgeschoss als Vollgeschoss	
II Satteldach 38° - 48° Dachgeschoss kein Vollgeschoss	
Ga Satteldach - Dachneigung wie Hauptgebäude	

- 2.6 **Bodendenkmalpflege** Die bei den anfallenden Erd- und Baubearbeitungen auftretenden Funde von Bodendenkmälern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Im Zuge der Baugenehmigung ist die Meldepflicht von Bodendenkmälern zur Kenntnis zu bringen.
3. **GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) 25 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)
 - 3.1 Die auf öffentlichem Grund eingetragene Begrünung / Anpflanzung von Bäumen ist mit folgenden Arten durchzuführen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

 Baumgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm
 - 3.2 Auf privatem Grund sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher folgenden Arten zu pflanzen:

BÄUME	ROSKASTANIE
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume, regionaltypische Sorten als Hochstamm	
STRÄUCHER	Kornelkirsche
Cornus mas	Hainmispel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schilke
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat am 07.02.1985 beschlossen, für das Gebiet Zentbehhofen (B4) einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 u. 2 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 27.02.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerberatung wurde durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.1995 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07 bis 21.08.1995 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 12.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Auslastung des Bebauungsplanes zur vorgezogenen Bürgerberatung ist am 14.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerberatung und aus der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Ergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Fassung vom 11.05.1998 durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 11.05.1998 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.1998 konnte aus Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05. bis 15.06.1998 (Auslegung verklärt) öffentlich ausgestellt werden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung ist am 15.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

STADT HÖCHSTSTADT A.D. AISCH

Bebauungsplan Zentbehhofen (B4)

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat am 27.07.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.07.1998 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtrat vom 27.07.1998 gebilligt.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 07.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist seitdem zu den üblichen Dienstzeiten in der Verwaltung der Stadt Höchststadt a.d. Aisch für jedermann einsehbar, auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Höchststadt, den 02.09.1998
1. Bürgermeister

Stand: 27.07.1998

NORD

0 10 20 30 40 50 100 m

M 1 : 1.000

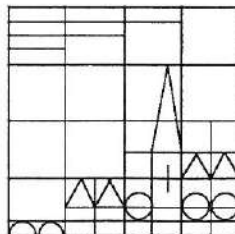
PLANERGENSCHAFT LINDENHARDT
DIEBOLDSTRASSE 11 · 90461 ERLANGEN
09101 24000-0 · FAX 09101 24000-100

STADT HÖCHSTADT / AISCH
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN (B 4)

ZENTBECHHOFEN

Stand: 27.07.1998



PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT

Stadt Höchststadt a.d. Aisch

Begründung zum Bebauungsplan

'Zentbechhofen (B 4)'

Stand: 27.07.1998

Inhalt

1.	Ausgangssituation	3
1.1	Planungsanlaß	
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	
1.3.	Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	4
1.4	Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.5	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	
2.	Planungskonzept	6
2.1	Nutzungskonzept	
2.2	Erschließung	
2.3	Infrastruktur	8
2.4	Grünordnung	9
3.	Festsetzungen im Bebauungsplan	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.3	Grünordnerische Festsetzungen	13

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 'ZENTBECHHOFEN' (B 4)

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Planungsanlaß

Der vom Gemeinderat der ehemals selbständigen Gemeinde Zentbechhofen aufgestellte und vom Landratsamt Höchststadt am 28.12.1971 Nr. 11/7 - B 610/2 genehmigte Bebauungsplan für den Ortsteil Zentbechhofen entspricht auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie hinsichtlich erfolgter Grundstücksvermessungen und Änderung des Geltungsbereiches nicht mehr dem heutigen Stand. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB nicht möglich. Es bedarf daher einer erneuten Durchführung eines Aufstellungs- und Genehmigungsverfahrens für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des historischen Ortskernes des Ortsteils Zentbechhofen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 9,1 ha.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

Grundstücke Fl.Nr. 629, 613, 632, 633, 634/Teilfläche, 635/Teilfläche, 782 (Staatsstraße 2254)

im Osten:

Grundstücke Fl.Nr. 782 (Staatsstraße 2254), 68/Teilfläche, 63, 51/9 (Tannenweg), 59

im Süden:

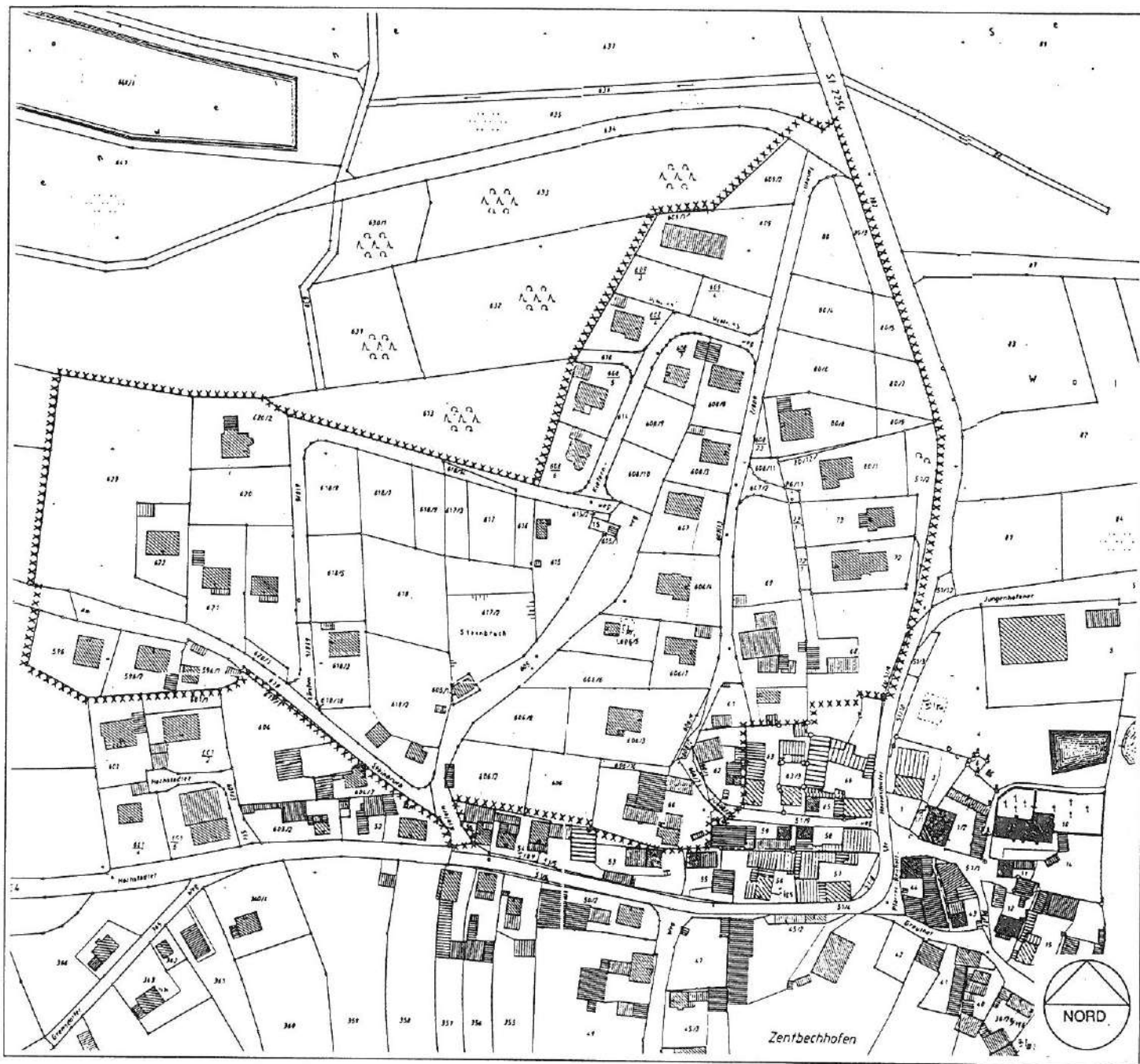
Grundstücke Fl.Nr. 55, 53, 54, 54/2, 51/5, 52, 604/2, 604, 601/1, 601, 441, 442

im Westen:

Grundstücke Fl.Nr. 624, 625.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Zentbechhofen werden in das Planungsgebiet einbezogen:

Fl. Nr. 623, 623/1, 623/3, 623/4, 623/5, 622, 621, 620, 620/1, 620/2, 618, 618/2, 618/3, 618/4, 618/5, 618/6, 618/7, 618/8, 618/9, 618/14, 618/18, 617, 617/2, 617/3, 616, 615, 615/1, 615/2, 614, 605, 605/1, 606/2, 608/2, 608/3, 608/4, 608/5, 608/6, 608/7, 608/8, 608/9, 608/10, 608/11, 608/13, 608/21, 608/23, 609, 609/1, 609/2, 609/3, 609/4, 610, 634/Teilfläche, 635/Teilfläche, 80, 80/1, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/11, 80/12, 51/2, 607, 607/2, 73, 73/1, 72, 72/1, 68/Teilfläche, 51/9, 69, 61, 62, 60, 60/1, 60/2, 606, 606/2, 606/3, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7, 606/8, 606/9, 606/10, 619, 619/1, 596, 596/1, 596/2, 442/Teilfläche.



Lage des Planungsgebietes und
 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Zentbechhofen' M. 1 : 3.000

1.3 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Höchststadt vom 31.10.97 sind die o.g. Planungsbereiche folgendermaßen klassifiziert:

- im Norden 'Eingeschränktes Gewerbegebiet' (Fl.Nr. 609, 609/3, 609/4)
- der gesamte Bereich nordwestlich des Altortes 'Wohnbauflächen'

Durch einen Änderungsbeschluß hat der Stadtrat Höchststadt a.d. Aisch am 07.02.1985 beschlossen, den seit dem 19.01.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan der ehem. Gemeinde Zentbechhofen auf Grund der zwischenzeitlich durchgeführten Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie Vermessungen neu aufzustellen.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes wurde die Planungsstelle des Landkreises Erlangen-Höchststadt beauftragt. Der erstellte Bebauungsplan-Entwurf vom 07.04.1987 erfuhr jedoch auf Grund zahlreicher vorgebrachter Bedenken im Zuge des Anhörungs- und Auslegungsverfahrens keinen Satzungsbeschluß. Bedingt durch die Auflösung der Planungsstelle des Landkreises Erlangen-Höchststadt blieben die Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange unbearbeitet.

Mit Beschluß des Stadtrates Höchststadt a.d. Aisch vom 28.06.1993 wurde die Erarbeitung des Planentwurfes zur Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an die Planergemeinschaft Lindenhartd in Auftrag gegeben. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 19.04.94 sowie einer Besprechung am 29.06.94 wurden die Vorstellungen zur Bebauung und Erschließung von Seiten der Stadt präzisiert sowie der Geltungsbereich auf Grund zwischenzeitlich erteilter Baurechte und Grundstücksteilungen geringfügig erweitert sowie die Planinhalte den Gegebenheiten angepaßt.

Hierdurch wird einerseits die in den vergangenen zwei Jahrzehnten entstandene Bebauung und v.a. deren Erschließung legitimiert, andererseits wird eine Rechtsgrundlage für noch ausstehende Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen geschaffen. Zudem wird der Nutzungskonflikt zwischen der Landwirtschaft im Bereich des Altortes und der angrenzenden Wohnbebauung bereinigt, so daß für die noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf Grund der Festschreibung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet Rechtsicherheit besteht und hierdurch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind bzw. offen gehalten werden.

1.4 Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

<u>Datum</u>	<u>Durchgeführte Verfahrensschritte</u>
07.02.85	Aufstellungsbeschluß
28.06.93	Auftragsvergabe
14.07.95	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 BauGB)
21.07.95 – 21.08.95	Durchführung der Bürgervoranhörung (§3 BauGB), sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 4 BauGB)
25.03.96	Beschluß des Stadtrates über die Stellungnahmen der Bürgeranhörung bzw. Träger öffentlicher Belange
25.03.96	Billigungsbeschluß
30.04.96 – 31.05.96	Öffentliche Auslegung (§ 3 BauGB) und Anhörung Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
11.05.98	Beschluß über die Bedenken und Anregungen
27.05.98 – 15.06.98	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB
	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
	Genehmigung durch das Landratsamt (§ 11 BauGB)
	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BauGB)

1.5 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien herangezogen:

- BNatSchG
- BauGB
- BauGB – MaßnahmenG
- Bauvorlagenverordnung
- Baunutzungsverordnung
- BayNatSchG
- Bay. Bauordnung
- Planzeichenverordnung
- HOAI

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1 Nutzungskonzept

Das bereits weitgehend genutzte und bebaute Planungsgebiet wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen und Gebäulichkeiten (Bestandsschutz) in drei Baugebiete gegliedert:

- Das vorh. Baugeschäft (Lagerplatz mit Betriebsgebäuden) im Norden des Planungsgebietes wird auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als 'Eingeschränktes Gewerbegebiet' ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen, reduzierten Lärmemissionen.
- Die östlich, südöstlich und südwestlich des 'Tannenweges' angrenzenden Bereiche mit landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen, Flächen und Gebäuden werden zur Sicherung der laufenden Bewirtschaftung sowie im Hinblick auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten als 'Dorfgebiet' gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ausgewiesen.
- Das sich im Nordwesten an den historischen, landwirtschaftlich geprägten Ortskern angelegte Neubaugebiet wird dementsprechend als 'Allgemeines Wohngebiet' klassifiziert. Zur Entwicklung typischer dörflicher Nutzungsstrukturen (u.a. Haus- und Obstgärten) ist eine ausreichend große Parzellierung (Ø ca. 1.000 qm) vorgenommen worden. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise in Form von freistehenden Einfamilienwohnhäusern, wobei Nebengebäude / Garagen und Zufahrten teilweise an gemeinsamer Grenze zusammengefaßt wurden.

Insgesamt werden im Bebauungsplan 49 Baurechte für Wohngebäude ausgewiesen, hiervon sind zwischenzeitlich ca. 60 % verbaut, so daß gegenwärtig noch 19 freie Bauplätze im Planungsgebiet vorhanden sind.

Mit der Ausweisung der Bauflächen soll einerseits ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsverorgung, andererseits eine Entwicklung der Dorfstruktur in sozialer, ökonomischer, baulicher und infrastruktureller Hinsicht geleistet werden. Über eine erhöhte Einwohnerzahl soll die vorhandene Versorgungs- und Infrastruktur stabilisiert und ggffls. weiterentwickelt werden.

2.2 Erschließung

Die externe Erschließung der Baugebiete erfolgt über die im Osten und Süden das Planungsgebiet tangierende Staatsstraße 2254.

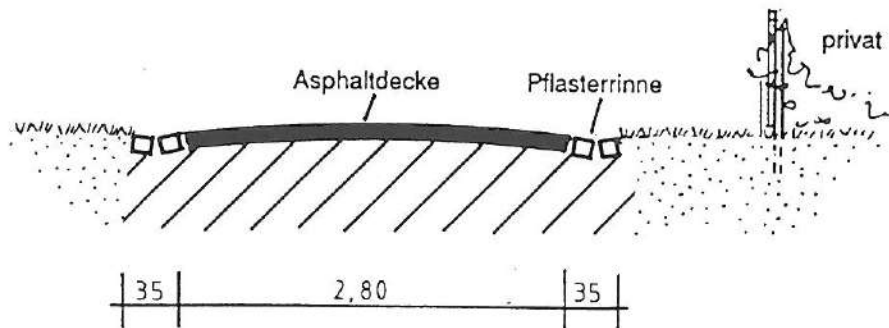
Die Haupteerschließung der Baugebiete erfüllen die bereits vorh. und ausgebauten Straßen 'Lärchenweg', 'Tannenweg' und 'Kiefernweg' sowie die Straße 'Am Steinbruch'. Zur Vervollständigung des Erschließungssystems ist der Ausbau vorhandener Wege zu Anliegerstraßen vorgesehen.

Dies betrifft:

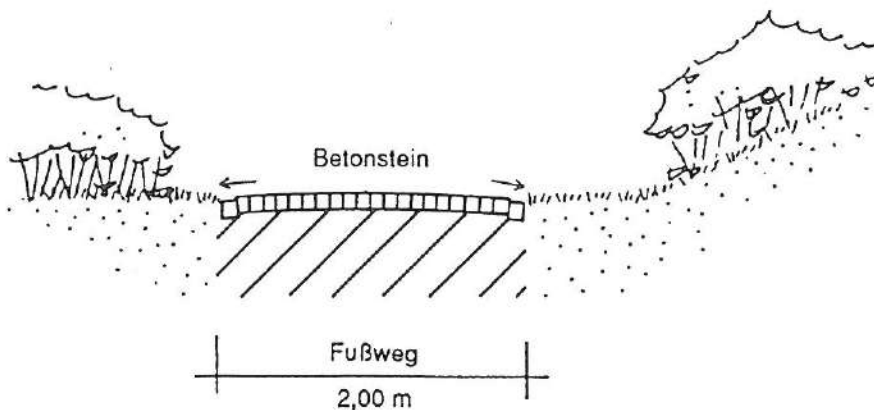
- den Ausbau des östlichen Abzweigs des Tannenweges (Stichstraße mit Wendeanlage)
- den Ausbau des südlichen Bereiches des Kiefernweges (ca. 100 m)
- sowie die westliche Erschließung am Ortsausgang Richtung Fallmeisterei Fl.Nr. 623/3 (Stichstraße mit Wendeanlage). Im Hinblick auf eine Verkehrsberuhigung sind die Anliegerstraßen (Wohnstraße) im Mischungsprinzip konzipiert (vgl. Profil).

Zur Erschließung der Baufläche auf Fl.Nr. 606 ist der vorhandene Weg, abweigend vom Tannenweg, zu einem öffentlichen Weg umzuwidmen und anzulegen. Zur Erhaltung des wertvollen Baumbestandes im Hohlweg 'Kiefernweg' ist beginnend von der Gabelung 'Lärchenweg - Kiefernweg' bis zum Ausbauende 'Kiefernweg' nahe dem Steinbruch die Anlage eines gepflasterten Fußweges geplant (z.B. wasser- und luftdurchlässiger Betonstein; vgl. Profil).

Anliegerstraße Normalprofil M. 1 : 50



Kiefernweg (Fußweg 'Hohlweg') M. 1 : 50



2.3 Infrastruktur

- Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Höchststadt sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung der Baugebiete erfolgt in der Abwasserteichanlage des Ortsteils Zentbechhofen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Mischsystem.

Der Feuerschutz des Planungsgebietes ist über das vorh. öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Für die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist die EVO Bamberg zuständig. Die Stromversorgung erfolgt von der Trafostation am Kiefernweg aus.

- Einrichtungen für den Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Wichtige Grundversorgungseinrichtungen sind am Ort vorhanden. In Zentbechhofen stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- Kindergarten
- Grundschule
- Kath. Kirche und pfarrgemeindliche Einrichtungen wie z.B. Pfarrsaal, Friedhof
- Bücherei
- Bankfilialen
- Gasthäuser.

Die Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist am Ort nicht möglich. Die Einwohner sind hier auf die umliegenden Gemeinden und Zentren angewiesen.

Öffentliche Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche existieren gegenwärtig am Ort nicht. Zur Deckung dieses Bedarfs ist die Anlage und Einrichtung eines Spiel- und Bolzplatzes nahe der Schule im Rahmen der derzeit laufenden Dorferneuerung vorgesehen. Diese Einrichtung soll die Versorgung des gesamten Ortsteils Zentbechhofen sichern, so daß auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Planungsgebiet verzichtet wird.

2.4 Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Planungsgebietes ist eine Bepflanzung und Begrünung der dargestellten Flächen vorgesehen (vgl. 3.3 Grünordnerische Festsetzungen).

Die im Bereich der Fl.Nr. 606/2 vorhandene 2-stämmige Eiche ist zu erhalten und zu schützen; zur Sicherung des Bestandes sind die vorh. Störungen zu beseitigen.

Die vorhandene Baum-, Strauch- und Krautvegetation im Bereich des Steinbruches und im Hohlwegabschnitt des Kiefernweges ist

- aus Gründen des Landschafts-, Boden- und Biotopschutzes
- zur Entwicklung, Sicherung und Erhaltung spezieller Lebensräume, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate für lokal gefährdete Arten
- im Hinblick auf den Artenschutz der Flora und Fauna
- sowie auf Grund der hohen Bedeutung für den Wasserhaushalt und das Mikroklima grundsätzlich zu erhalten und zu sichern.

Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand im Hohlweg ist vor dem Baubeginn der erforderlichen Erschließung des Kiefernweges durch geeignete Maßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen, artenentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

3. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

Dorfgebiet - MD § 5 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE eingeschränkt § 4 BauNVO

Lärm aus dem Gewerbegebiet darf nicht zu Lärmimmissionen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet führen, die insgesamt die dort geltenden Planungsrichtpegel überschreiten. Diese betragen 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 h bis 7.00 h.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse: 2

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Innerhalb der festgelegten überbaubaren Flächen können Gebäude und Nebenanlagen so errichtet werden, wie es das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt und wie es die Vorschriften der BayBO vorsehen.

Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude baulich gestalterisch anzugleichen.

6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen. Bei hangseitiger Straße ist die Straßenoberkante maßgebend.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Geländeveränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,6 m zulässig.

9. Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Für Anpflanzungen, Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

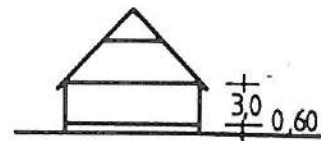
1. Abstandsflächen

Die in Art. 6 BayBO verlangten Abstandsflächen sind zu sichern.

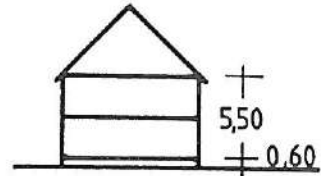
2. Dachausbildung

Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:

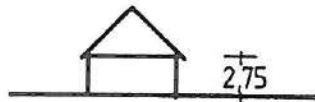
E / D Sattel- oder Walmdach $42^\circ - 55^\circ$
Dachgeschoß als Vollgeschoß



II Satteldach $38^\circ - 48^\circ$
Dachgeschoß kein Vollgeschoß



Ga Satteldach - Dachneigung wie Hauptgebäude



Kniestockausbildungen sind nur bei eingeschossigen, E / D Gebäuden zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen - von Oberkante Rohbodendecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,6 m nicht überschreiten.

Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang (Giebel) sind nicht zulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 0,2 m betragen.

3. Garagen, Nebengebäude

Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.

Als Dachform sind bei Garagen und Nebengebäuden nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung zulässig. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, Dacheindeckung). Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Straße sind Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,0 m über Gehsteigoberkante gestattet. Vorzugsweise sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken aus heimischen Laubgehölzarten zu verwenden.

Die Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern an den Seiten zur freien Landschaft (Ortsrand) ist unzulässig. Bei Verwendung von Maschendrahtzäunen in diesen Bereichen sind diese mit einer Vor- oder Hinterpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzubinden.

5. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der EVO werden mit 1,0 m Grenzabstand in den Baugrundstücken verlegt.

6. Bodendenkmalpflege

Die bei den anfallenden Erd- und Bauarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u.ä. – Hinweise auf Hügelgräber, Schanzen, Wallanlagen, Burgställe, Turmhügel, Wüstungen, Altstraßen und sonstige Denkmäler) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Im Zuge der Baugenehmigung ist die Meldepflicht von Bodenfunden den Bauwilligen zur Kenntnis zu bringen.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

1. Die auf öffentlichem Grund eingetragene Begrünung 'Anpflanzung von Bäumen' ist mit folgenden Arten durchzuführen:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Baumgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt; STU 16 - 18 cm

2. Auf privatem Grund sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:

BÄUME

Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Obstbäume, regionaltypische Sorten als Hochstamm

STRÄUCHER

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	-	Flieder

3. Das Anpflanzen von immergrünen Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.
4. Die Ausbildung der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrand) hat als lockere Folge von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. (vgl. 3.2.4)
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a)
Zur Durchgrünung, Ortsrandeingrünung und Prävention etwaiger Immissionen im Falle der Realisierung der Umgehungsstraße ST 2254 sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

6. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b)

Der vorhandene Gehölzbestand (z.B. Hohlweg, Steinbruch) ist, sofern im Bebauungsplan keine gegenteiligen Maßnahmen dargestellt sind, grundsätzlich zu erhalten; Ausfälle sind entsprechend den bestehenden Arten durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bauliche Maßnahmen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1 m) sind nicht zugelassen, in begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden, wenn art- und fachgerechte Baumschutzmaßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden. Ein solcher Ausnahmefall liegt insbesondere vor, wenn dies eine unbillige Einschränkung der Nutzung eines Grundstückes darstellt. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren darzustellen.

aufgestellt:
Planergemeinschaft Lindenhardt
J. Alshuth, U. Frey
27.07.1998