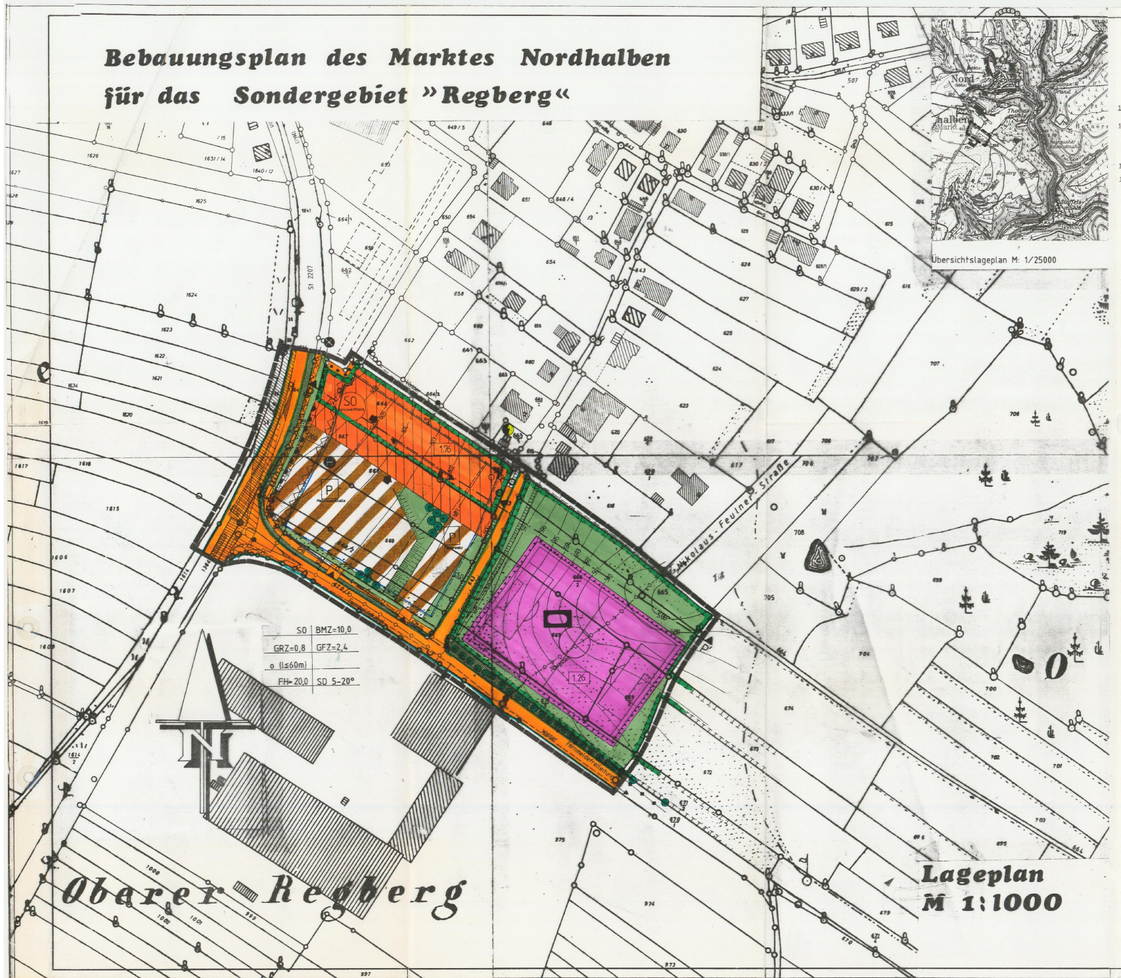
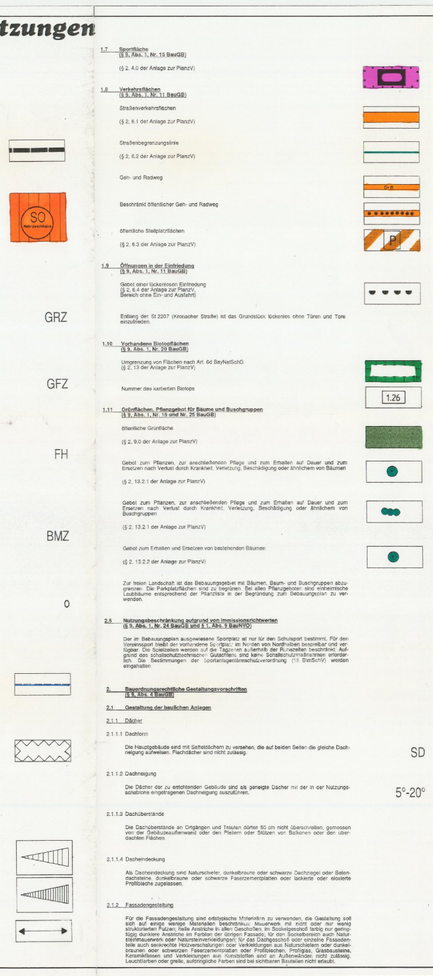
Bebauungsplan des Marktes Nordhalben für das Sondergebiet »Regberg«



Übersichtslageplan M: 1/25000



Lageplan M 1:1000

Verbindliche Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.Juli 1982 (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts der Bauleitpläne (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BauGB)

(§ 2, 15.12 der Anlage zur PlanzV)

1.2 Bauliche Nutzung

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, Abs. 3 und 5 und § 11 BauNVO)

Sondergebiet (§ 2, 1.5.2 der Anlage zur PlanzV)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3) aus. Entsprechend dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wird das Sondergebiet (§ 1 Abs. 1 Nr. 4) für die Errichtung eines (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) für eine Gemeinschaftsanlage zulässig, wenn die Baulichkeiten nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle und Sportplatz (SO Mehrzweckhalle und Sportplatz) ausgewiesen (§ 1, Abs. 2 und § 11, Abs. 1 BauNVO)

1.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16, Abs. 2, § 17, Abs. 1 und § 19 BauNVO)

(§ 2, 2.5 der Anlage zur PlanzV)

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (Grundfläche je Grundstücksfläche) von 0,8 festgesetzt (GRZ=0,8).

1.2.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16, Abs. 2 und 4, § 17, Abs. 1 und § 20 BauNVO)

(§ 2, 2.1 der Anlage zur PlanzV)

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (Geschoßfläche je Grundstücksfläche) von 2,4 (GFZ=2,4) festgesetzt.

1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(§ 2, 2.8 der Anlage zur PlanzV)

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Firsthöhe im Nordwesten (SI 2207) von 12 m über dem Gelände (FH=12m) und im Südosten (Blumenstraße) von 20 m über dem Gelände (FH=20m) festgesetzt. Die Firsthöhe bemißt sich als Höhe über der Höhenlage der durch die Bauabstandsvorgaben der bestehenden Straßen festgesetzten anbaufähigen Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

1.2.2.4 Baumassenzahl (BMZ) (§ 16, Abs. 2, § 17, Abs. 1 und § 21 BauNVO)

(§ 2, 2.3 der Anlage zur PlanzV)

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Baumassenzahl (Baumasse je Grundstücksfläche) von 10,0 (BMZ=10,0) festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauNVO)

(§ 2, 3.1 der Anlage zur PlanzV)

Es wird eine offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit Einzelgebäuden festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend § 22, Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn sie eine Länge von 50 m für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund § 22, Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 65 m zugelassen.

1.4 Oberbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 16, Abs. 5 und § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

(§ 2, 3.4 der Anlage zur PlanzV)

1.5 Von einer Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

1.5.1 Bauverbotszone (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

(§ 2, 15.6 der Anlage zur PlanzV)

Die gekennzeichneten und verbindlich eingemaßten Flächen sind von jeglicher Bebauung, von Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten.

1.5.2 Sichtfelder (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bebauung oder Aufschüttung freizuhalten. Einfriedungen, Sträucher oder Hecken dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

Sichtfeld für Annäherungssicht

Sichtfeld für Anfahrsicht

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muß sich über die Gebäudelänge als ensprechg gröbere Gebäudeseite entsprechen. Die Firstrichtung von Nebengebäuden darf von der Hauptfirstrichtung abweichen, wenn die Firsthöhe der Nebengebäude eindeutig unter der des Hauptgebäudes liegt.

1.7 Baugrenze (§ 9, Abs. 1, Nr. 19 BauGB)

(§ 2, 4.0 der Anlage zur PlanzV)

1.8 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

(§ 2, 6.1 der Anlage zur PlanzV)

Straßenbegrenzungslinie

(§ 2, 6.3 der Anlage zur PlanzV)

Geh- und Radweg

Beschränkt öffentlicher Geh- und Radweg

öffentliche Stellplatzflächen

(§ 2, 6.3 der Anlage zur PlanzV)

1.9 Öffnungen in der Einfriedung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Gebot einer lückenlosen Einfriedung (§ 2, 6.4 der Anlage zur PlanzV). Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Entfällt der St 2207 (Kronacher Straße) ist das Grundstück lückenlos ohne Türen und Tore einzufrieden.

1.10 Vorhandene Bäume/Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen nach Art. 6d BayNatSchG (§ 2, 13 der Anlage zur PlanzV)

Nummer des kartierten Biotops

1.11 Grünflächen, Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

(§ 2, 9.0 der Anlage zur PlanzV)

Gebot zum Pflanzen, zur anschließenden Pflege und zum Erhalten auf Dauer und zum Ersetzen nach Verlust durch krankheit. Verletzung, Beschädigung oder Ähnlichem von Bäumen

(§ 2, 13.2.1 der Anlage zur PlanzV)

Gebot zum Pflanzen, zur anschließenden Pflege und zum Erhalten auf Dauer und zum Ersetzen nach Verlust durch Krankheit, Verletzung, Beschädigung oder Ähnlichem von Buschgruppen

(§ 2, 13.2.1 der Anlage zur PlanzV)

Gebot zum Erhalten und Ersetzen von bestehenden Bäumen

(§ 2, 13.2.2 der Anlage zur PlanzV)

Zur freien Landschaft ist das Bebauungsgebiet mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen abzugrenzen. Die Parkplatzflächen sind zu begrünen. Bei allen Pflanzgebieten sind einheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

2. Nutzungsbeschränkung aufgrund von Immissionsrichtwerten (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB und § 1, Abs. 5 BauNVO)

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Sportplatz ist nur für den Schulsport bestimmt. Für den Vereinssport (Heißt der vorhandene Sportplatz im Norden von Nordhalben bestehen und verlagert. Die Spielzeiten werden auf die Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten beschränkt. Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18 BImSchV) werden eingehalten.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Art. 91 BayBO i.V.m. § 9 BauGB)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dachform

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, die auf beiden Seiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Flachdächer sind nicht zulässig.

2.1.1.2 Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind als geneigte Dächer mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung auszuführen.

2.1.1.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände an Ortgängen und Traufen dürfen 50 cm nicht überschreiten, gemessen von der Gebäudeaußenwand oder den Pfetten oder Stützen von Balkonen oder den überdachten Flächen.

2.1.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind naturroter, dunkelbraune oder schwarze Dachpfanzel oder Betondachsteine, dunkelbraune oder schwarze Faserzementplatten oder ziegelrote oder eloxierte Profilbleche zugelassen.

2.1.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, die Gestaltung soll sich auf einige wenige Materialien beschränken. Mauerwerk mit Putz oder nur wenig strukturiertem Putzen; helle Anstriche in allen Gestaltten. Im Sockelgeschoß farblig nur geringfügig abgesetzt. Holzverschalungen sind zulässig. Glasbausteine sind nur in untergeordneten Bereichen und Nebenraumverwendungen; für das Dachgeschoß sind einzelne Fassadenteile auch senkrechte Holzverschalungen oder Verkleidungen aus Naturschiefern oder dunkelbraunen oder schwarzen Faserzementplatten oder Profilblechen, Profilglas, Glasbausteine, Keramikfliesen und Verklebungen aus Kunststoffen sind an Außenwänden nicht zulässig. Leuchtfarben oder grelle, aufdringliche Farben sind bei sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Material

Länge der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen sind die Einfriedungen aus senkrechten Holzlatten herzustellen; die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Einfriedungen aus Maschendraht, sowie die Verwendung von Betonsockeln sind unzulässig. Hecken sind als standortgerechte Laubgehölze aus einheimischen Gehölzarten zulässig werden. Zum Schutz der Hecken sind Zäune oder Metallgitterstäbe zulässig, wenn sie mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

2.2.2 Höhe der Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen; entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemessen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie, sonst gemessen von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung. Zum Schutz der Gebäude sind Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig.

2.3 Kfz-Stellplätze

Die Stellplätze sind mit einheimischen, ortstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzempfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan einzugrünen.

2.4 Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Daher sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, keine anderen Auflagen oder Vorschriften des vorhaben. Zulässig ist, bei ausreichend versickerungsfähigem Untergrund, das Niederschlagswasser von den Dächern über Sickermulden (Gutbacher oder Grünen) dem Untergrund zuzuführen.

3. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	BMZ=10,0	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,8	GFZ=2,4	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o (≤60m)		
maximale Firsthöhe	FH=20,0	SD 5-20°	Dachform und -neigung

Flurstücksnummern — 606 / 606/2

Höhenlinien — 621 / 604

vorhandene Grundstücksgrenzen

bestehende Böschung

geplante Böschung

Wegkreuz

vorhandener Abwasserschacht (§ 2, 9 der Anlage zur PlanzV)

vorhandene Fernmeldeleitungen (§ 2, 9 der Anlage zur PlanzV)

Fernmeldeschacht / Fernmeldeverteilung

vorhandene Wasserleitung (§ 2, 9 der Anlage zur PlanzV)

vorhandener Hydrant

Wasser- / Oberflurhydrant

geplanter Oberflur-Hydrant

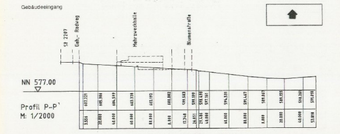
geplanter Unterflur-Hydrant

Trafostation (§ 2, 7 der Anlage zur PlanzV)

Haltestelle für Schulbus

Grundstückszufahrt

Gebäudeeingang



4. Hinweise

4.1 Bodendenkmäler

Treten bei Auf- oder Abgrabungen Bodendenkmäler zutage, sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof, zu informieren.

4.2 Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist das Fernmeldeamt Steinach, spätestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme das zuständige Elektrizitätsversorgungsunternehmen zu benachrichtigen.

4.3 Gebäude- und Geländehöhen im Bauantrag

Die Höhenentwicklung im im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angabe der Höhen in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen (§ 3, Abs. 2, Nr. 3 BVO).

5. Verfahrensvermerke

5.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat des Marktes Nordhalben hat in seiner Sitzung vom 27.06.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das "Sondergebiet Regberg" beschlossen.

Nordhalben, den 03.05.93 — Siersdörfer, Marktgemeinde Nordhalben, 1.Bürgermeister

5.2 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat nach Bekanntmachung am 08.07.1991 in der Zeit vom 15.07.1991 bis 30.08.1991 stattgefunden. Die Beteiligung der Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung in der Fassung vom 25.10.1991 im Rathaus der Marktgemeinde Nordhalben stattgefunden. Gleichzeitig wurde in der Zeit vom 29.01.92 bis 06.03.92 die Beteiligung der "Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Nordhalben, den 03.05.93 — Siersdörfer, Marktgemeinde Nordhalben, 1.Bürgermeister

5.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.1992, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet den Beschlüssen des Gemeinderates vom 16.04.1992 nach Benachrichtigung durch Aushang an der Gemeindetafel vom 19.06.1992 bis 20.07.1992 im Rathaus der Marktgemeinde Nordhalben öffentlich ausgelegt.

Nordhalben, den 03.05.93 — Siersdörfer, Marktgemeinde Nordhalben, 1.Bürgermeister

410

5.4 Beschluß

Der Gemeinderat des Marktes Nordhalben hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.1992 gemäß § 10 BauGB am 06.08.1992 als Satzung beschlossen.

Nordhalben, den 03.05.93 — Siersdörfer, Marktgemeinde Nordhalben, 1.Bürgermeister

5.5 Genehmigung

Das Marktgemeinde Nordhalben hat mit Schreiben vom 15.10.1992 in das Landratsamt Kronach den Bebauungsplan vorgelegt. Das Landratsamt Kronach hat zum Abschluß des Verfahrens mit Bescheid vom 19.04.1993 gemäß § 11, Abs. 1, Satz 1 Halbsatz 1 BauGB mit Bescheid vom 12.01.1992, AZ: 410-610-4/92 genehmigt.

Kronach, den 19. APR. 93 — Landrat

(Dienstsiegel)

5.6 Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung ist am 19.01.1993 durch Aushang an der Gemeindetafel gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Marktgemeinde Nordhalben zu jedermanns Einsicht bis 05.01.1993 bereitgehalten worden sind. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 19.01.1993 in Kraft getreten.

Nordhalben, den 03.05.93 — Siersdörfer, Marktgemeinde Nordhalben, 1.Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Planungsstand: 06.08.1992 / 04.06.1992 / 15.04.1992 / 28.10.1991

R. Eichner
K.-H. Wunder
H. Ellinger

EWE GmbH

Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Kehlgraben 76, 8640 Kronach
Abteilung Architektur
Tel.: 09261/94055 und 94056

Kronach, im April '92
Proj.-Nr.: 06.20/pb

Dipl.-Ing. (univ.) R. Dietz
Architekt BdB