

M a r k t L e h r b e r g

Landkreis Ansbach

VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Hammerstadt II“ in Lehrberg

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253, in der derzeit gültigen Fassung) sowie des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl S. 251) beschließt der Marktgemeinderat Lehrberg den Bebauungsplan Nr. 7.1 „Hammerstadt II“ als

Satzung

§ 1

Für das Baugebiet „Hammerstadt II“ in Lehrberg gilt die vom Ingenieurbüro Helreich und Partner, Herrn Diplomingenieur (FH) Erwin Christofori ausgearbeitete Planzeichnung vom 03. September 2001, zuletzt überarbeitet am 28.01.2002, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Teil des Geltungsbereiches ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Planblatt, soweit nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche oder der Geschöszahlen sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt.

Die Oberkante Fertigfußboden im Eingangsbereich des Erdgeschosses in Höhe der Hausmitte darf max. 0,35 m zu- bzw. abzüglich dem natürlichen Geländegefälle über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.

Die Wandhöhe beträgt bei den zweigeschossigen Gebäuden max. 6,25 m (II + D), bei eingeschossigen Hauptgebäuden max. 3,50 m (I + D), bei den Garagen und sonstigen Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche max. 3,00 m und bei den untergeordneten Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 4 max. 2,75 m intern und max. 2,30 m zur Nachbargrenze.

Maßgeblich ist jeweils die Messung ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

§ 4

Bauweise

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Planblatt. Die seitlichen Abstandsflächen der Gebäude können bis auf 3 m Grenzabstand reduziert werden.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche – Umgang mit der Hanglage

Untergeordnete Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO mit einem umbauten Raum bis zu 50 m³ können im Einzelfall auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, jedoch nicht in der festgesetzten Privatgrünfläche, wenn sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Dies gilt insbesondere für Holzschuppen, Pergolen, Glashäuser und Glashausanbauten sowie für Gartenlauben.

Die bestehende leichte Hanglage ist bei der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen einzubeziehen. Das Grundstücksgelände ist auf das Straßenniveau anzupassen. Soweit möglich, sollte dies durch einen eigenen Aushub erfolgen.

Etwaige notwendige Böschungen und Stützwände sind auf eigenem Grund und auf eigene Kosten zu erstellen. Terrassierungen der Gärten und Freiflächen sind in Form von Geländestufen möglich.

Das vorhandene Geländeniveau ist grundsätzlich beizubehalten. Stützmauer und Böschungen sind je Grundstück mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

Die maximale Böschungsneigung darf 1 : 1,5 betragen.

Große Geländeunterschiede sind über die Längsneigung im Grundstück auszugleichen.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlage

a) Grundgestaltung des Baukörpers

Es sind klare, einfache Baukörper zu errichten. Wintergärten und sonstige Anbauten sind in die Gestaltung des Hauptbaukörpers einzubeziehen. Balkone sind nur in Form einer Altane oder Veranda, d. h. in den Gesamtbau integrierte Lösung zulässig.

b) Ausbildung des Daches

Es sind nur beidseitig gleich geneigte Dächer mit mittigem First und einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zulässig.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Mindestdachneigung mindestens 42° und höchstens 48°. Auch untergeordnete Nebengebäude, -anlagen (wie z.B. Garagen) und Errichtungen nach § 4 sind mit geneigten Dächern mit mindestens 42° und höchstens 48° auszubilden. Davon ausgenommen sind Glashäuser und Anbauten mit Glasdächern, hier können flachere Dachneigungen zugelassen werden. Carports können ohne Satteldach mit Pultdach ausgeführt werden.

Der Dachüberstand darf am Ortgang bei einer Ausbildung ohne Gesims maximal 15 cm, bei einer Ausbildung mit Gesims maximal 30 cm betragen. Der Traufüberstand darf maximal 50 cm betragen, nur im Bereich von Hauseingängen darf der Traufüberstand auf eine Breite von maximal 3,0 m auf eine Traufüberstandsmaß von 70 cm erhöht werden.

Alle Dächer (ausgenommen Glashäuser und Glasanbauten) sind mit naturroten Dachsteinen, vorzugsweise Tonziegel, zu decken.

c) Öffnungen in der Außenwand und im Dach

Die Außenwände sind als „Lochfassade“, d. h. großflächige Wandflächen mit kleinen stehenden Öffnungen zu gestalten, wobei auf den Sonnenseiten großflächige gegliederte Verglasungen in einer auf die Gesamtfassade abgestimmten Lösung zulässig sind.

Die Fensteröffnung muss eine größere Höhe als Breite besitzen. Der geringste Abstand zwischen zwei Einzelfenstern sollte mindestens 0,30 m betragen.

Tore sollten eine Breite von 2,60 m nicht überschreiten. Die Pfeilerbreite sollte zwischen zwei Toren 0,36 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Stehende und liegende Gauben sind bis zu einer maximalen Außenbreite von 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenbreite und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden. Solarflächen sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

d) Baumaterialien und Ausbildung

Massivbauten:

Sämtliche Gebäude sind als verputzte Bauten in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Zulässig sind nur handwerklich mit der Kelle glatt gestrichene Putze oder ein Spritzwurf. Besondere Putzstrukturen sind unzulässig. Als Farbtöne sind neben Kalkweiß noch erdfarbene und helle Pastelltöne zulässig. Einzelne Gebäudeteile zu den Gartenflächen können auch mit Holz verschalt werden.

Holzbauten:

Zulässig sind Holzbauten in Holzskelett-, Holzrahmen- und Holztafelbauweise. Die Außenwandoberflächen können sowohl mit senkrechten oder waagrechten Holzschalungen, Mehrschichtwandtafeln bzw. -platten als auch mit einer Putzschicht (Ausbildung analog zu den Massivbauten) versehen werden.

Ein möglicher Anstrich von Haustüren, Fenstern, Fensterläden und Holzteilen ist auf die übrige Farbgebung abzustimmen.

An Baumaterialien und Bauelementen sind an den Außenanstrichen unzulässig: unbeschichtetes Aluminium, Kunststoffsverkleidungen bzw. -platten, Glasbausteine, Sicht- und Waschbetonelemente, Fliesen und Kacheln; Faserzementplatten, Mosaiksteine.

e) Stellplätze und Garagen

Die Grundstückszufahrt darf nur außerhalb der festgesetzten Park- und Grünflächen vom öffentlichen Bereich zum privaten Bereich erfolgen.

Stellplätze und Garagen sind entsprechen den Festsetzungen im Planblatt zulässig. Der Stauraum zur davorliegenden Grundstücksgrenze muß mindestens 5,00 m betragen. Die Stellplätze sind im Verhältnis 1 (Wohneinheit) zu 2 (Stellplätze) nachzuweisen.

Stellplätze und Garagenzufahren sind mit wasserdurchlässigem Pflaster oder mit Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Fugenbreite mindestens 2 cm, oder als Schotterrasen auszuführen.

Das Oberflächenwasser der Zufahrt darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden.

f) Einfriedung, Gestaltung und Außenanlagen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel Holzzäune aus senkrechten Latten bzw. Hanicheln (Höhe mindestens 0,80 m, maximal 1,00 m) sowie Hecken zulässig.

Innerhalb der Grundstücke sind Holzzäune aus senkrechten Latten bzw. Hanicheln (Höhe mindestens 0,80 m, maximal 1,00 m), Maschendrahtzäune sowie Hecken zulässig.

Die Zäune sind vorzugsweise ohne Sockel zu erstellen. Bei einer Ausbildung mit Sockel ist dieser nur bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

Die zum öffentlichen Raum einsehbaren Geh- und Fahrflächen sowie die Hausvorplätze sind gestalterisch und materialmäßig auf diesen abzustimmen.

Das im Planteil dargestellte Sichtdreieck ist von Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Straßenoberkante der AN 10 freizuhalten.

§ 7

Pflanzgebot

Das Pflanzgebot für die öffentlichen Flächen sowie für die Anpflanzungen im WA kann dem Planblatt entnommen werden.

Die auf öffentlichen Flächen durchzuführenden Pflanzmaßnahmen sind im Plan verzeichnet und ortsfest gebunden, bei Grundstückszufahrten ist dies zu berücksichtigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen des FÜW und der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Leitungstrassen erforderlich.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm) oder Obstbaum zu pflanzen. Auswahl nach Pflanzliste. Im Plan sind diese Bäume nicht ortsfest dargestellt.

Die Gärten sollten auf den Charakter der Siedlung Rücksicht nehmen, vorzugsweise sind heimische Gehölze und Obstbäume anzupflanzen. Auf die beiliegende Gehölzliste heimischer Arten wird verwiesen.

Empfohlen werden ferne Fassadenbegrünungen in Form von wildem und echtem Wein, Efeu oder Spalierbäumen.

Nicht gepflanzt werden sollen Hecken aus fremdländischen immergrünen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja.

Der Siedlungsrand ist mit einer mindestens dreireihigen Pflanzung in einer Breite von 3,0 m in einer Dichte von 1 Pflanze pro m² freiwachsender Strauchgruppen in einer naturnahen Heckengestaltung mit Lücken und Buchten einzugrünen.

Einzelne Hochstämme sind in einem Abstand von 15,0 – 18,0 m zu integrieren.

Die Eingrünung erfolgt auf öffentlichen Flächen, die Pflanzung erfolgt durch den Markt Lehrberg. Grundlage wird der im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitete Pflanzplan.

Private Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 8

Ausnahmen

Von den Gestaltungsfestlegungen sind bei gestalterisch besonders guten und entwicklungsfördernden Lösungen Ausnahmen zulässig, soweit sie sich in das Siedlungsbild einordnen.

§ 9

Ver- und Entsorgung

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen sollte entweder
 - a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
 - b) versickert werden.

Im Fall a) sollten zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden, als Größe werden mindestens 3,0 m³ pro 100 m² Dachfläche empfohlen.

Im Fall b) beantragt der einzelne Bauwerber die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser über Sickerschächte in den Untergrund und hat hierfür den erforderlichen wasserrechtlichen Antrag zu stellen.

- (2) Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Markt Lehrberg nach gesonderten Bedingungen.
- (3) Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Markt Lehrberg. Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen, entsprechend der Entwässerungssatzung, durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.
- (4) Die Müllbeseitigung obliegt dem Landkreis Ansbach, bzw. dem von ihm beauftragten Unternehmen. Die Müllgefäße sind am Abfuhrtag rechtzeitig an der Grundstücksgrenze bereitzuhalten.
- (5) Die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und Sicherung der Gehbahnen im Winter in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

§ 10

Immissionsschutz

Besonders schutzwürdige Räume sollen zu der Kreisstraße AN 10 abgewandten Seite orientiert werden. Die zur Kreisstraße AN 10 gerichteten Fassaden sind mit Schallschutzfenster zu versehen.

§ 11

Inkrafttreten

Der dem Landratsamt Ansbach angezeigte Bebauungsplan vom 03.09.2001 in der Fassung vom 28.01.2002 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung am 31.05.2002 nach § 12 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt: 08.10.2001

Zuletzt geändert: 28.01.2002

Ingenieurbüro Georg Helmreich u. Partner



Dipl.-Ing. (FH) Erwin Christofori

Beratender Ingenieur



Ausgefertigt:

Markt Lehrberg, den 03.06.2002

Liste einheimischer Gehölzarten - Auswahl

1. Hochstämme:

z. B. 3 x verschulte Bäume als Hochstamm, mindestens 14 cm Stammumfang

		<u>Höhe:</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 (- 30) m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20 - 40 m
Carpinus betulus	Hainbuche	15 (- 20) m
Fagus silvatica	Rot-Buche	30 - 40 m
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30 - 40 m
Prunus avium	Vogelkirsche	15 - 20 m
Prunus padus	Traubenkirsche	10 - 15 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 30 m
Sorbus aria	Mehlbeere	10 - 15 m
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	10 - 15 m
Tilia cordata	Winter-Linde	15 - 25 m
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	30 - 40 m

2. Sträucher:

2 x bis 3 x verschult, Höhe mindestens 100 cm

		<u>Höhe:</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 m
Carpinus betulus	Hainbuche	15 m
Comus mas	Kornelkirsche	5 - 7 m
Comus sanguinea	roter Hartriegel	3 - 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	4 - 6 m
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdom	5 - 7 m
Crataegus oxyacantha	zweigriffeliger Weißdom	5 - 7 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3 - 6 m
Ligustrum vulgare	Liguster	3 - 5 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2 - 4 m
Prunus spinosa	Schlehe	4 - 5 m
Rhamnus catharticus	echter Kreuzdom	4 - 6 m
Rosa spec.	heimische Strauchrosen	2 - 3 m
Sambucus nigra	schwarzer Holunder	5 - 7 m
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	3 - 4 m
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball	3 - 4 m

3. Geeignete Kletterpflanzen für den Außenbereich

		<u>Kletterhilfe:</u>
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	ja
Hedera helix	Gemeiner Efeu	nein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	ja
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Mauerwein	nein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmer	nein
Rosen	rankende Sorten	ja
Vitis	Weinrebe	ja

4. Vorschlagsliste Obstbäume Halbstamm

Apfel

Boskop
Jakob Fischer
Blenheimer
Kaiser Wilhelm
Berner Rosenapfel
Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg
Winterrambur
Wettringer Taubenapfel
Ontario

Zwetschge

Fränkische Hauszwetschge

Birne

Williams Christ
Claps Liebling
Gute Luise
Alexander Lucas

Nußbaum

Walnuß