

# MARKT VESTENBERGSGREUTH BEBAUUNGSPLAN KÜHNPLATTE



## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze  
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), wobei das zweite ein ausgebauter Dachgeschoss ist

### 3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

o Offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

□ Straßenbegrenzungslinie  
□ Straßenverkehrsflächen  
▨ Straßenrandfläche befahrbar als Stellplatz mit geringer Versiegelung und Begleitgrün

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

⦿ Elektrizität

### 6. Grünflächen

□ Private Grünfläche  
□ Öffentliche Grünfläche  
□ Öffentliche Grünfläche - Spielplatz  
○ Pflanzung von standortgerechten, kleinkronigen Bäumen in den Straßenrandflächen  
○ Pflanzung von standortgerechten, großkronigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen  
○ Pflanzung von standortgerechten, kleinkronigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen  
○ Pflanzung von standortgerechten Bäumen mit Unterpflanzung als natürliche Hecke (1 Baum pro 8 m und 1 Strauch pro 1,3 m<sup>2</sup>)

### 7. Sonstige Planzeichen

□ Umgranzung von Flächen für Garagen  
- - - - - Grenze des Geltungsbereichs  
→ Firstrichtung

## B. Festsetzungen durch Text

### 1. Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gestaltung der Grünflächen und der Grundstücksflächen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans zu halten.

### 2. Wohneinheit

Es sind pro Grundstück max. 2 WE (Wohneinheiten) erlaubt.

### 3. Immission

Behinderungen durch Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsebene bzw. Flächen entstehen, sind ohne Einschränkungen erlaubt.

### 4. Höhenlage

Für bergseitig der Straße liegende Gebäude gilt:  
OKFFB Erdgeschoßebene:  
Die der Straße zugewandte Seite darf max. 0,30 m über der Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, sowie max. 0,20 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Für talseitig der Straße liegende Gebäude gilt:  
OKFFB Erdgeschoßebene darf max. 0,20 m über OK Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, sowie max. 0,20 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen.

### Gestaltung baulicher Anlagen

#### 5. Kniesocke

Kniesocke sind mit einer Höhe von max. 0,50 m zugelassen, gemessen von der OK FFB Dachgeschoßdecke bis Unterkante Fußschwelle.

#### 6. Dachüberstand

Frei ausragende Dachüberstände sind mit max. 0,30 m zugelassen.

#### 7. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung, auch für Garagen, beträgt 38° - 48°.

#### 8. Dachform

Zulässig sind Satteldächer.

#### 9. Dacheindeckung

Für die Deckung der Dächer sind rote Dachziegel zu verwenden.

Liegende Dachflächen-Fenster mit einer Öffnungsgröße von mehr als 1,25 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

Sie dürfen nicht mehr als 5 % der Dachfläche betragen.

#### 10. Dachgauben

Es sind Schleppe- und Giebelgauben zulässig.

#### 11. Dachschneitte

Dachschneitte sind nicht zulässig.

### 12. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig.

### 13. Stellplätze und Garagen

Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist 1 Stellmöglichkeit nachzuweisen.  
Die über die im Bebauungsplan eingetragenen Garagenstandorte hinaus notwendigen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.  
Die an den Erschließungswegen liegenden Garagen dürfen an den Erschließungsstraßen nicht geschlossen werden.

Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart I und -stl der Wohngebäude auszuführen.

### 14. Nebengebäude / Untergeordnete Bauteile

Nebengebäude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder der Garage anzuordnen. Das gleiche gilt für untergeordnete Bauteile wie Kellervorsprünge oder Abstellräume. Eine Überschreitung der Baugrenze für diese ist zulässig.

### 15. Mülltonnenlandplatz

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden. Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen.

### 16. Materialien

Nicht zugelassen sind:  
für Außenwände: glänzender Putz und andere glatt, glänzend polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen, Asbest- bzw. Kunststoffverkleidungen  
für Farben: glänzende, grell leuchtende, metallische Farben  
Es sollen bevorzugt werden:  
für Außenwände: Holz, geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Glas  
für Farben: erdfarbene, gebrochene Farben.

### 17. Bodenbeläge

Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt.  
Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen und zu den Vorgärten erfolgt mit einer Rinne. Die Straßenrandflächen und alle PKW-Stellflächen sind in Schotterrasen, wassergebundener Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen (bezw. sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster auszuführen (vollflächige Befestigungen aus Beton oder Asphaltbelägen sind nicht zugelassen)).

### 18. Mindestdurchgrünung

Um eine Mindestdurchgrünung zu erreichen, sind 10 % der privaten Grundstücksflächen naturnah zu gestalten. Je Grundstück ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

### 19. Wandbegrenzung

An baulichen Anlagen (z.B. Garagen) über 1,50 m Höhe sind Wandbegrenzungen durchzuführen. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6 x 0,6 m zu pflanzen.  
Bei glatten Wandverkleidungen sind Kletterhilfen vorzusehen.

### 20. Zaun

Zaune dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Es dürfen nur Zaune mit senkrechter Lattung (Holz) oder grün beschichteter Maschendrahtzaun Verwendung finden. Maschendrahtzaune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

### 21. Boden

Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern, in Mieten auf dem Baugrundstück zu deponieren und als Vegetationstragschicht nach Abschluß der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu verziehen.

## C. Hinweise durch Planzeichen

○ Bestehende Grundstücksgrenze  
- - - - - Geplante Grundstücksgrenze  
Hohenlinien  
179 Bestehende Flurnummern  
F/L Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg  
▨ Bestehendes Haupt- und Nebengebäude  
▨ Oberflächenentwässerung / offener Gräben

WA	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
-	0.4	-	Geschossflächenzahl
-	0	-	Offene Bauung
38° - 48°		Dachneigung	

## D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

### 1. Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschließen, so daß jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genügenden Druckverhältnissen mit Trinkwasser gewährleistet ist.

### 2. Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Marktes Vestenbergsgreuth über ausreichend dimensionierte und den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Kanäle und Kanalisationsbauwerke abzuführen.

### 3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen ist über die Kanalisation abzuführen. Dränagen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Unverschmutztes Dachwasser müssen entweder direkt auf dem Grundstück versickert werden oder über vorgeschaltete Regenfangbehälter in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

### 4. Exemplarische Pflanzliste

Die nachfolgend genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert oder seit langem kultivierte Arten. Pro 800 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf mind. 30 m<sup>2</sup> (entspricht einer Kronentraufe von 5 ml unversiegelte Fläche) zu pflanzen.  
Potentiell natürliche Vegetation: Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Großkronige Bäume  
Pflanzgröße: 3xv., mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Acer platanoides Spitzahorn  
Aesculus hippocastanum Rofkastanie  
Juglans regia Walnuß  
Quercus petraea Traubeneiche  
Pyrus starkwachsende Birne

### Kleinkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12

Prunus Sulfkirische  
Prunus avium Vogelkirsche  
Acer campestre Feldahorn  
Sorbus aucuparia Eibenschne  
Sorbus domestica Speierling  
Carpinus betulus Hainbuche  
Betula pendula Birke

### Obstbäume

Pflanzung der Obstbaumarten in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt. Es sind Hochstämme zu pflanzen (Kronensatz mindestens bei 1,8 m Stammhöhe).

### Sträucher

Pflanzgröße: 125-150

Samolus nigra Holunder  
Syringa vulgaris Flieder  
Viburnum lantana Weißdorn  
Cornus alba Karmelsische  
Cornus mas Roter Hartriegel  
Rosa canina Hundrose  
Ligustrum vulgare Liguster  
Wildrosen in Sorten

### Kletterpflanzen

An baulichen Anlagen (z.B. Garagen) über 1,50 m Höhe sind Wandbegrenzungen durchzuführen. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandfläche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfläche von 0,6 x 0,6 m zu pflanzen.  
Bei glatten Wandverkleidungen sind Kletterhilfen vorzusehen.

### 5. Satzung

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Müller (1. Bgm.) (Siegel)

## E. Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.01.1994 14.08.1994 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach vorheriger ortsbüchlicher Bekanntmachung durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans zur Einsicht, Unterrichtung und Äußerung der interessierten Bürger in der Zeit vom 12.04.1994 bis 12.05.1994.

Gleichzeitig erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB). Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 02.08.1999 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.1999 bis 07.10.1999 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Markt Vestenbergsgreuth hat mit Beschluß des Marktgemeinderats vom 25.10.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.1999 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Er wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Erlangen-Hochstadt angezeigt.

Der Beschluß des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.10.1999 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht am 05.04.2003 (1. Bgm.) für die Zeit vom 12.04.2003 bis 12.05.2003.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Vestenbergsgreuth, den 07.04.2003

Müller (1. Bgm.) (Siegel)

## Markt Vestenbergsgreuth Bebauungsplan "Kühnplatte"

Bearb. GH / WB Stand: 25.10.1999

Gerhard Horak Architekt / Landschaftsarchitekt

August-Sperl-Str. 16 97355 Castell Tel. 09325-99999



M 11 000

10.11.2003