

Satzung Bl. 1

Die Marktgemeinde Obernzenn erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.F.d.Bek. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 25.1.62 (BayBS I. S. 462) i.d.F. vom 31.5.1978 (GVBl. S. 352), geändert durch Gesetz vom 11.8.1978 (GVBl. S. 525), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F.d.Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 90 und 91 der Bay. Bauordnung -BayBo- i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Neustadt/Aisch vom 27.06.1985..... AZ 43 - 610/012 mo/schn..... genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan Nr. 3 der Marktgemeinde Obernzenn gilt der vom Ing.Büro Biedermann GmbH, Sachsen, am 06. Juli 1984 gezeichnete Bebauungsplan Nr. 3, der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO

1.2 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:

1.2.1 Kleingaragen sowie damit verbundene Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Garagenflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch dann, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

1.2.2 Für die im Süden der Hauptstraße liegenden 7 Gebäude sind nachfolgende Einschränkungen bzw. Auflagen der FWF einzuhalten:

Die Fernleitung muß jederzeit und ohne Behinderung zugänglich sein. Dies bedeutet, daß im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens an den Grundstücksgrenzen und entlang der Straße keine massiven Gartenmauern usw. errichtet werden dürfen.

Im Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können, durchgeführt werden (z.B. Erdauf- oder abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlegen von Gartenteichen usw.).

Bei Kreuzungen der Fernleitung durch Hausanschlußleitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Telefon usw.) ist vor der Ausführung die genaue Lage der Fernleitung im Grundstück durch Anlegen von Suchschlitzen festzustellen. Bei Kreuzungen mit Kanal und Wasser sind die Hausanschlußleitungen unter der Fernleitung zu verlegen und folgendes zu beachten:

Der Mindestabstand zwischen OK Kanal bzw. Wasserleitung und UK Fernleitung soll min. 40 cm betragen.

Der Zwischenraum zwischen Kanal bzw. Wasserleitung und Fernleitung ist im gesamten Bereich des Kanalgrabens bzw. Wasserleitungsgrabens mit Beton zu verfüllen.

Der Beton ist bis zum halben Umfang der Fernleitung hochzuziehen. Zwischen Fernleitung und Beton ist eine Trennschicht aus einer Lage Styropor einzubringen.

Im dinglich gesicherten Schutzstreifenbereich der Fernleitung ist mit größter Vorsicht zu arbeiten. Das beiliegende Formblatt "Aufgrabungen im Bereich von FWF-Anlagen" ist zu beachten.

Die FWF ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme (14 Tage) zu verständigen, damit die Leitung an Ort und Stelle abgesteckt werden kann.

Die Kreuzungsstelle wird erst nach der Abnahme durch die FWF verfüllt.

Bei Kreuzungen mit Strom- und Telefonleitungen sind diese im Bereich des Schutzstreifens in Schutzrohren zu verlegen. Ferner erhält die FWF genaue Planunterlagen über die Lage dieser Leitungen.

Die Kosten zur Erfüllung der vorgenannten Auflagen gehen nicht zu Lasten der FWF.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 Bau NVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit $Z = II$ bzw. $Z = I$ im Allgemeinen Wohngebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 Bau NVO
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

- 3.3 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann, außer im Bereich der Fernwasserleitung, zugelassen werden.
- 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Der OK Erdgeschoß-Fußboden darf am höchsten Geländepunkt nicht höher als 50 cm über dieser bestehenden Gebäudekante liegen. Ausnahmen: Anschlußschwierigkeiten bei Ver- und Entsorgungsanlagen.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt, noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden.
- 5.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dgl. auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 5.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 5.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.

6. DACHFORM

6.1 Allgemeine Wohngebiete

Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan.

- 6.2 Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 38 - 42°; ein Kniestock ist bis 30 cm Höhe zulässig.
- 6.3 Bei Erdgeschoß und Obergeschoß beträgt die Dachneigung 32 - 38°.
- 6.4 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° bis 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 2 m Abstand zum Ortgang haben und dürfen eine Einzelbreite von 1,80 m nicht überschreiten.
- 6.5 Bei erdgeschoßigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. 10° Neigung), Flachdächer und Satteldächer zulässig. Satteldächer sollen bevorzugt werden.
- 6.6 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rot-bzw. rotbraunem Material (Ziegel) einzudecken.

7. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Südöstlich der Esbacher Straße verläuft eine Fernwasserleitung DN 250 der Franken Fernwasserversorgung.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 20 kV Hochspannungsleitung des FÜW.

Für beide Versorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgesetzt. Weitere Einschränkungen im Bereich der FWF-Leitung siehe Pkt. 1.3.2

8. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen den Fahrbahnrand nicht mehr als 1,00 m überragen.

Für die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Ausführungen zulässig:

Satzung Bl. 5

- a) Grauer oder grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung.
Sockelhöhe max. 0,30 m;
- b) Holzzaun mit senkrechten oder diagonal angeordneten Latten.
Sockelhöhe max. 0,30 m;

Massive Pfeiler dürfen nur an den Türen und Toren gesetzt werden.

Alle Zäune sind an grau oder grün gestrichenen Stahlprofilen zu befestigen.

Die gartenseitige Parzellierung kann ebenfalls durch Hecken und Zäune erfolgen, soweit sie nach Bay.BO genehmigungsfrei sind.

9. ÄUßERE GESTALTUNG

9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.

9.2 Balkonbrüstungen

zulässig sind: Holzlattung vertikal oder Kunststoffprodukte in Holzmaserung; Beton in Verbindung mit Holzlattung.

10. AUSSENANLAGEN

10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sollen nur einheimische Bäume und Sträucher vorgesehen werden.

10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.

- 10.4 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 10.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.

11. IMMISSIONEN LANDWIRTSCHAFTLICHER ART

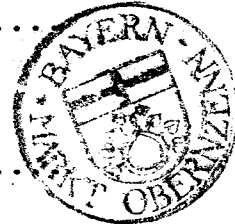
Die Grundstückseigner haben Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

12. Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Marktgemeinde Oberzenn, den

13. Mai 1985

.....
1. Bürgermeister



Aufgestellt:

Ingenieurbüro für Tiefbau
Biedermann GmbH
Vorderberg 32
8802 Sachsen *ferkas*