

Bebauungsplan "Mupperger Wegäcker"

Gemarkung Fürth am Berg



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 GFZ Geschosflächenzahl
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

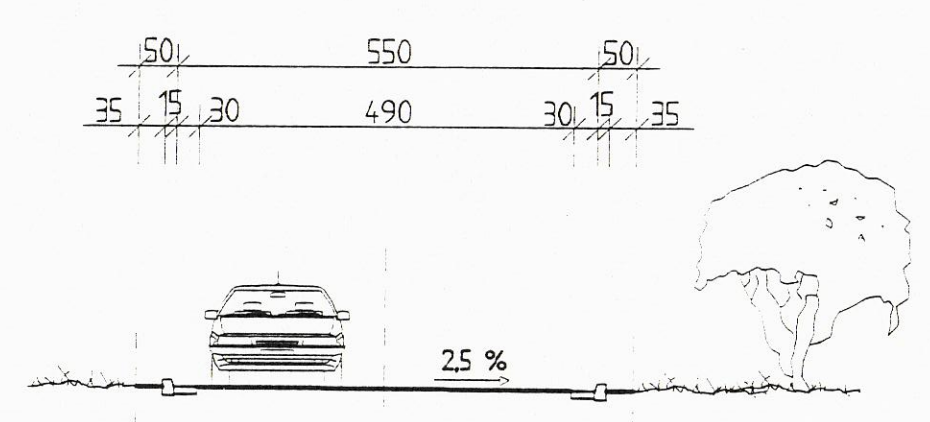
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche

5. Grünfläche

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

- ST Stellplätze
- GA Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich



STRASSENQUERSCHNITT
M 1 : 100

Textliche Festsetzungen „Mupperger Wegäcker“

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Der südliche, an das Gewerbe angrenzende Bereich des Bebauungsplanes wird als MI - Mischgebiet nach § 6 BauNVO, der nördliche Bereich als WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO.
Im WA - Bereich gilt max. I+DG (wobei DG ein Vollgeschosß sein kann)
Im MI - Bereich gilt max. II Vollgeschosse
Die Traufhöhe wird auf max. 6,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt. Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschnablonen sind einzuhalten.
- Bauweise**
Für den als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereich ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt.
- Garagen und Nebengebäude**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Garagen können an der Grundstücksgrenze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO errichtet werden. Stellplatzflächen und Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.
- Einfriedungen und Eingrünung**
Sichtbare Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mittels eines senkrechten Latenzaunes (möglichst unbehandelt) oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen. Für die vier östlichen Parzellen wird ein Haus- und Straßenbaum in der nord-westlichen Ecke des jeweiligen Grundstücks festgesetzt. Je 400 qm Grundstücksfläche muß ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Der Haus- und Straßenbaum ist hier mit anzurechnen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist sowohl auf heimische Arten als auch auf standortgerechte geachtet werden. Zur freien Landschaft hin wird die Anlage einer Vogelschutzhecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen gefordert.
- Verkehrsflächen**
Das ausgewiesene WA-Gebiet wird über eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen. Siehe Systemschnitt Straßenquerschnitt M 1 / 100.
Es sollten wasserdurchlässige Beläge bei den Wegen verwendet werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund soll das Niederschlagswasser möglichst versickert werden.
- Dächer**
Für das gesamte Baugebiet gilt eine Dachneigung von 30 - 48 Grad, für Garagen und Nebengebäude im MI-Gebiet kann die Dachneigung auf min. 20 Grad herabgesetzt werden, wenn keine gestaltungsbedenken bestehen. Der Kniestock beträgt max. 75 cm im Bereich der I+D - geschossigen Bebauung, im Bereich der II - geschossigen Bebauung ist kein Kniestock zulässig. Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Unterkante Sparren / Außenkante Außenwand. Dies gilt nicht bei Rücksprünge in der Außenwand, deren Länge 1/3 der gesamten Wandfläche nicht überschreitet. Negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Die Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Für das gesamte Baugebiet werden als Dachmaterial rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine vorgeschrieben. Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach. Die im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtungen sind ausgenommen für Kleingaragen und Nebengebäude zwingend einzuhalten.
- Fassaden**
Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden oder rotes Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sowie Verschönerungen sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.
- Höhenlage**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 50 cm über der fertigen Straßenhöhe festgesetzt.
- Entwässerung**
Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Die Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Abstandsflächen**
Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

13 Hinweise

Die Nutzung von regenerativen Energien, Regenwassernutzung, Kompostierung u.ä. sind wünschenswert.

14 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), (FN BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 01.06.1994

VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensbeginn**
 - Aufstellungsbeschuß des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 23. Okt. 95
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 3. Mai 97
- Öffentliche Anhörung**
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 28. April 97
 - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 3. Mai 97
- Billigungsbeschuß**
 - Billigungsbeschuß des Stadtrates vom 21. Juli 97
- Öffentliche Auslegung**
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vom 27. Aug. 97
 - Öffentliche Auslegung im Rathaus gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 3. Sep. 97 bis 16. Okt. 97
- Satzungsbeschuß**
 - Beschuß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB am 20. Okt. 97
- Anzeigeverfahren**
 - Anzeigeverfahren bei der Regierung - von Oberfranken gem. § 11 Abs. 1 BauGB - am 13. Feb. 98
- Bekanntmachung**
 - Rechtsgültigkeit des Planes durch ortsübliche Bekanntmachung am 14. Feb. 98

Stadt Neustadt b. Coburg
Stadtbauamt - Planungsabteilung
 Georg-Langbein-Straße 1, 96460 Neustadt b. Coburg,
 Tel.: 09568/81-0 Durchwahl: 81401 Fax: 09568/81222

Bebauungsplan
"Mupperger Wegäcker"

Lageplan M 1 : 1000
 Entwurf: Kiesewetter Gezeichnet: Heym
 Datum: 15.07.1997
 Geändert: