



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereiches
- Filigrans der Nutzungsartebene
- Baugabel
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Einzelhaus
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Dachneigung
- Allgemeines Wohngebiet
- Erdgeschoss mit Dachausbau
- Dachneigung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- offene Bauweise
- Einzel- und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- SD, VD, KWD
- Straßenverkehrsflächen
- geplante Straßenverkehrsflächen
- Maße in Meter
- Fußweg öffentlich
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier:
 - a) Überhandlung des FÖW mit Schutzzone
 - b) Wasserversorgung des Marktes Oberzern mit Schutzzone
 - c) Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße
- Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße
- Pflanzgebot - Bäume
- Pflanzgebot - Sträucher
- Kitz-Stilplätze
- Garagen

Festsetzung gemäß §9 BaugB

1. Art der baulichen Nutzung
Das mit "WA" bezeichnete Baugelände des Planbereiches wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17 (1) BauNVO, soweit sich kein geringeres Maß der Nutzung aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosszahlen ergibt.
3. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- 3.2 Baugrenzen und freizulassenden Schutzlinien (z.B. Schutzzone des FÖW und der Wasserversorgung) bestimm. Stehe hierzu auch Punkt 5.
- 3.3 Es gelten folgende Ausnahmen:
Die Errichtung einer Garage im Schutzbereich der 20kV-Freileitung des FÖW ist zulässig, sofern eine maximale Gebäuhöhe von 3,00 m ausgehend vom vorhandenen Geländeiveau nicht überschritten wird und die Bedachung der DIN 4102 entspricht.
- 3.4 Garagen und damit verbundene Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 (4) BayBO sind an den seitlichen Grundstücksflächen zulässig, auch wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.
- 3.5 Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3.6 Garagen, die auf der Grundstücksgränze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
- 3.7 Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin einen Stauraum von mindestens 5,00 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt, noch mit einer Kette versehen werden.
- 3.8 Stellplätze für PKW sind in ausreichender Zahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten.
4. Gestaltung der Gebäude
4.1 Die Hauptgebäude erhalten Satteldächer.
4.2 Die Dachneigung beträgt 42° - 45°, ein Krümmungsradius ist bis 30 cm Höhe zulässig.
4.3 Die Dachbedeckung ist in rot- bzw. rot-braunen Dachziegeln vorzusehen.
4.4 Solaranlagen mit Solarzellen oder als Aufsatzanlagen, sowie Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Komponenten auf dem Dach sind zulässig.

Verfahrensvermerke

- 4.5 Dachgärten sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° bis 2/3 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 2,00 m zum Vorgang haben.
- 4.6 Bei Außenklimatürmen im Dachgeschoss müssen notwendige Fenster mit Lettern der Feuerverwehrt direkt anliehenbar sein.
- 4.7 Bei edelgeschichtigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pulldächer (max. 10° Neigung), Flachdächer und Satteldächer zulässig.
5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
5.1 Nordwestlich entlang der Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine Wasserleitung DN 250 des Marktes Oberzern. Nordöstlich entlang der Grenze des Änderungsbereiches verläuft eine 20kV Überhandlung des FÖW. Für beide Versorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgesetzt.
5.2 Einfriedungen
5.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind:
a) als Mischrandzäunung mit Hinführung, oder
b) als Holzzaun mit senkrechten oder diagon. angeordneten Latten auf einem max. 30 cm hohen Sockel und einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.
5.4 Die gartenseitige Parzellierung kann ebenfalls durch Hecken und Zäune erfolgen, soweit sie nach BayBO genehmigungsfrei sind.
5.5 Das Baugelände ist zur Staatsstraße hin mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand des Zaunes beträgt mindestens 4,50 m zum Fahrbahnrand der Straße.
5.6 Ausseanlagen
5.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei soll heimisches Gehölz, Strauch- und Buschwerk vorgesehen werden.
5.8 Der Eigentümer des Grundstückes Fflur-Nr. 813 verpflichtet sich, im Falle einer Teilung des Grundstückes, dem Eigentümer der Fflur-Nr. 813 an der Staatsstraße gelegen, ein unentgeltliches Wegerecht wie in der Anlage zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "An der Brachbacher Straße" dargestellt einzulassen. Die Kosten der Herstellung und Instandhaltung werden von den Eigentümern beider Grundstücke je zur Hälfte getragen.
5.9 Der Grundstückseigentümer der Fflur-Nr. 813 am Esbacher Ring gelegen, verpflichtet sich einer dinglichen Sicherung zu Lasten seines Grundstückes zu leisten. Die privaten Zufahrten auf dem Grundstück müssen so bemessen sein, dass Fahrzeuge der Feuerwehr jederzeit ungehindert zufahren können.

Satzung

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "An der Brachbacher Straße" wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.10.2000 gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2000.
Anhang
Die Träger öffentlicher Belange hatten nach § 4 (1) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.12.2000.
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung wurde nach § 3 (2) BauGB vom 20.11.2000 bis 29.12.2000 in der Gemeindefanzelle öffentlich ausgelegt.
Satzungsbeschluss
Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde beraten und beschlossen in der Sitzung vom 21.01.2001.
Der Satzungsbeschluss zur Änderung erfolgte am 21.01.2001.
Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 23.03.2001.
Die Änderung wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 23.03.2001 angezeigt.
Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.
§ 2
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

MARKT OBERZERNEN

Landkreis Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim
"An der Brachbacher Straße"
Aufgrund § 2 (1) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) erlässt der Markt Oberzern den Bebauungsplanänderung mit der textlichen Festsetzung, wie aus dem Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3 "An der Brachbacher Straße" als Satzung.
§ 1
Die Änderung des Bebauungsplans gilt für einen Teilbereich des Gebietes Bebauungsplan Nr. 3 "An der Brachbacher Straße".
§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.
§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.
Bekanntmachung
Beim, den 25.03.2001
Helmuth Weiler, 1. Bürgermeister
Markt Oberzern
Beim, den 25.03.2001
Helmuth Weiler, 1. Bürgermeister
Markt Oberzern
Architektbüro Nr. 0972
Ursula Schamberg
Dipl.-Ing. Architektin
Ursula Schamberg
Helmuth Weiler, 1. Bürgermeister
Markt Oberzern
bau-werk URSULA SCHAMBERG Dipl.-Ing. Architektin KNECHTSTRASSE 5 92129 BEIM FÜR DEN 17.03.2001 FAX: 0037/79.74.83