



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) FESTSETZUNGEN**

WA ALLGEMEINES WOHNGBIET

II (H+D) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (D = VOLLGESCHOSS IM SINNE DER BAYBO).

GF 190 m<sup>2</sup> GESCHOSSFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE, ALS HÖCHSTMAß

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

BAULINIE

UMGRENZUNG FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

VORGESCHLAGENE FIRSTRICHTUNG

FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG

SD 35°-48° VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG UND DACHFORM

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEHSTEIG UND GRÜNFLÄCHE

BREITE DER STRASSEN, WEGE USW.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

UNTERIRDISCHE LEITUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

FREIZUHALTENDES SICHTFELD

ZU PFLANZENDE BÄUME

**B) FÜR DIE HINWEISE**

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE

BESTEHENDE BÄUME: BESEITIGUNGSVERBOT

ABZUBRECHENDES GEBÄUDE

**C) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Das mit „WA“ bezeichnete Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.
- Bauweise**  
Einzel- und Doppelhäuser, Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebauter Dachstuhl. Satteldach, Dachneigung 35° - 48°, Eindeckung mit Dachziegel oder Betondachstein in rot.  
Die maximale Firsthöhe des Gebäudes darf 10,50 m nicht überschreiten. Gemessen vom Urgelände bis zum Dachstuhl bis maximal 0,50 m ist zulässig.
- Entwässerung:**  
Trennsystem mit Anschluß an den bestehenden Gemeindekanal im Grundstück Flur Nr. 150. Das Abwasser wird damit der ausreichend große Pflanzenteichanlage Egenhausen zugeführt. Eine extensive Pferdehaltung, 1 Pferd/1500 m<sup>2</sup>, ist in den dafür ausgewiesenen privaten Grünflächen erlaubt. Eine Reithalle oder ähnliches ist nicht erlaubt. Die Anlieger haben die Pferdehaltung hinzunehmen. Eine evtl. Düngelagerung hat auf einer wasserundurchlässigen Platte mit einer Auffanggrube für die daraus abfließenden Abwässer auf der wohnabgewandten Seite zu erfolgen. Ein Pferdeanstand ist nur auf der wohnabgewandten Seite zulässig mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup>.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochhäuser nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnkante erheben.**  
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
Die Abstandsflächen nach Bay. Bo Art. 6 sind einzuhalten.

**D) Erläuterungsbericht und Begründung**

Die Marktgemeinde Obernzenn hat die Ausweisung eines Baugebietes in Egenhausen mit 7 Bauplatzen beschlossen. Das Baugebiet soll vorwiegend dem Nachwuchs des Ortes Egenhausen zur Bebauung dienen um eine Abwanderung zu vermeiden.

Entwurfsverfasser für die Planskizze der künftigen Bebauung ist das Ingenieurbüro E. Scheuerlein, Windsheimer Straße 6, 91593 Burgberheim.

Lage, Größe, Beschaffenheit des Baugebietes:  
Das Baugebiet umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 151, 151/1, sowie eine Teilfläche aus Flur Nr. 474 der Gemarkung Egenhausen. Sämtliche Grundstücke sind im Eigentum der Marktgemeinde.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Gesamtfläche des Baugebietes:         | ca. 9.800 m <sup>2</sup> |
| öffentliche Grün- und Verkehrsfläche: | ca. 600 m <sup>2</sup>   |
| private Grünfläche:                   | ca. 2.050 m <sup>2</sup> |
| Netto-Bauflächen:                     | ca. 7.150 m <sup>2</sup> |

Mittlere Entfernung zur Ortsmitte 300 m

Das Gelände ist eine Nordhanglage am südwestlichen Ortsrand von Egenhausen.

**Geplante Nutzung:**  
7 Wohngebäude, sowie extensive Pferdehaltung

**Erschließung**  
Das Baugebiet wird am südwestlichen Ortsrand von Egenhausen an die Staatsstraße angeschlossen. Die Straßenbreite beträgt 5,00 m ohne Gehweg. Talwärts wird ein Seitenstreifen von 1,50 und bergwärts ein Seitenstreifen von 2,00 m unbefestigt als Grünstreifen belassen.  
Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene Eigenwasserversorgung.  
Das Löschwasser ist gedeckt durch den ca. 100 m entfernten Löschwasserteich.  
Das Abwasser wird im Trennsystem betrieben und der Egenhäuser Pflanzenteichanlage zugeführt. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das FÜW.  
Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim sichergestellt.

**Grünordnung:**

**Verbindliche Festsetzungen**

- Erhaltung der Bäume mit Wertkategorie (SE) (bei Verlust Ersatzpflanzung)
- Ersatzpflanzung bei Baumverlust aller vorhandener Bäume mit Wertkategorie (SE)
- Pflanzbindung im öffentlichen Straßenraum**
  - 1 Obstbaum pro 15 lfm in der öffentlichen Grünfläche (Breite der Grünfläche 2 Meter).
  - Abstand zum Fahrbahnrand 1,5 Meter, Abstand zur privaten Grundstücksgrenze 0,5 Meter.
- Baumverlust im öffentlichen Straßenraum durch Ersatzpflanzung, wie oben angegeben.
- Standort der Ersatzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche
- Pflanzbindung im privaten Grundstück**
  - pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum, davon können angerechnet werden:
    - vorhandene Bäume im Grundstück
    - Straßenbegleitend 1 Obstbaum pro 15 lfm auf Privatgrund
    - Ersatzpflanzung bei Baumverlust, wie oben angegeben

**Vorgaben für Pflanzenbildung:**

- Pflanzenqualität für Obsthochstämme: H 2xv, 10-12

**Empfehlungen:**

Bei der Bepflanzung von Obsthochstämmen sind jedoch nur dem Lokalklima angepaßte Lokalsorten zu verwenden. Es sollen ortsübliche, starkwüchsige und weitgehend krankheitsresistente Sorten verwendet werden. Folgende Obstsorten sind zu verwenden:

|                |  |               |   |
|----------------|--|---------------|---|
| <b>Birnen:</b> | Köstliche von Chame<br>Gute Graue<br>Boscs Flaschenbirne<br>Großer Katzenkopf<br>Mollebusch<br>Petersbirne<br>Sommer-Eierbirne | <b>Äpfel:</b> | Bohnäpfel<br>Landsberger Renette<br>Boskoop<br>Jakob Fischer<br>Kaiser Alexander<br>Hauxapfel<br>Gellammer Kardinal<br>Jakob Lebel<br>Reichtragende vom Zenngrund |
|----------------|--|---------------|---|

**Satzung**  
**des Marktes Obernzenn über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Am Siegelranken“ in Egenhausen.**

Aufgrund § 2 Absatz 1 und § 10 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 26.03.1999 (GVBl. S. 86), erläßt der Markt Obernzenn den als Satzung beschlossenen und durch das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim am 29.10.2001 (Az.: 43-610/012-110) genehmigten

**Bebauungsplan**

§ 1

Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet des Marktes Obernzenn „Am Siegelranken“ in Egenhausen.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Obernzenn, den 09. November 2001

Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

**E) VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Anwendung der Bestimmungen des Maßnahmengesetzes zum BauBG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 29.03.2002 bis 26.04.2002 öffentlich ausgelegt.

Obernzenn, 09. November 2001  
Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

**2. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeinde Obernzenn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.10.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG in der Fassung vom 29.10.2001 als Satzung beschlossen.

Obernzenn, 09. November 2001  
Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

**3. ANZEIGE**  
Dem Landratsamt ist der Bebauungsplan mit Schreiben vom 29.10.2001 Pz 43-610/012-110 Nr. 11111 gemäß § 11 BauBG angezeigt worden. gem. § 5 & Abs. 3 Satz 2, 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZuvBau genehmigt.  
Obernzenn, 09. November 2001  
Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

**4. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 09.11.2001 gemäß § 10 BauBG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Obernzenn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Auf die Rechtsfolgen des § 41, sowie des § 215 BauBG ist hingewiesen worden.

Obernzenn, 09. November 2001  
Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

**ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB**

**MARKTGEMEINDE OBERNZENN**  
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 7**  
**Egenhausen**  
**„ Am Siegelranken“**

Helmut Weiß  
1. Bürgermeister

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Maßstab:<br>1:1000       | <b>PLANUNG</b>  |
| Gezeichnet:<br>B. Kraft  | Ingenieurbüro Ernst Scheuerlein<br>Diplom-Ingenieur (FH)<br>Windsheimer Straße 6<br>91593 Burgberheim<br>Telefon: 09843 - 95989<br>Telefax: 09843 - 95987 |
| Datum:<br>September 2000 | Obernzenn<br>09.11.2001   |