

## § 9 Planungserrechtliche Festsetzungen und bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 19003:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

##### 1.1 Mischgebiet (§ 8 BauNVO)



1.2 Die unter § 6 (2) 6, 7, 8 und (3) BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 In den mit MI-1 und MI-2 gekennzeichneten Bereichen gelten bezüglich der Vollgeschosse (§§ 16, 18 und 20 BauNVO) im Sinne des Art. 83 Abs. 7 BayBO, sowie für das Maß der Baulichen Nutzung (GRZ bzw. GFZ, §§ 16, 17 und 19 BauNVO) die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Werte:

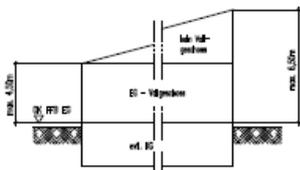
	Nutzung gem. § 8 BauNVO	Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse	max. Grundflächenzahl GRZ	max. Geschossflächenzahl GFZ
MI-1	MI	EG	0,6	1,2
MI-2	MI	EG o. EG+OG o. EG+DG	0,6	1,2

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes können dazu führen, dass die angegebenen Obergrenzen nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können.

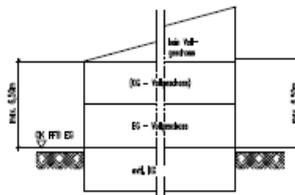
2.2 In den mit MI-1 und MI-2 gekennzeichneten Bereichen gelten für die maximalen Wandhöhen an der Traufseite der Gebäude folgende Obergrenzen, bezogen jeweils auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens:

	Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse	max. mögliche Wandhöhe an der Traufseite	max. mögliche Firsthöhe
MI-1	EG	4,50 m	6,50 m
MI-2	EG o. EG+OG EG+DG	6,50 m 4,50 m	8,50 m 8,50 m

Hinweis: Die Wandhöhe wird analog Art. 8 BayBO bis zum Scheitelpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachneigung bzw. der Firsthöhe gemessen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.



MI-1: Pultdach, Seitendach  
EG = Vollgeschoss



MI-2: Seitendach, Pultdach  
EG oder EG+OG = Vollgeschoss



MI-2: Seitendach, DN max 30°  
EG und DG = Vollgeschoss

#### 2.3 Bereichsbegrenzung: Grenze unterschiedlicher Nutzungen



#### 3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

##### 3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO.



##### 3.3 Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

3.3.1 Die Hauptfirstrichtung lt. Planeintrag ist bindend.



##### 3.3.2 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal um 20 cm über dem festgelegten (aufgefüllten) Geländeneveu liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**5. Flächen für den überörtlichen Verkehr**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5.1 Anbaufräier Streifen zur Staatsstrasse St 2245**

Zusätzlich ist lt. Forderung des Straßenbauamtes ein 7,50 m breiter Streifen vom Fahrbahnrand bis zum Beginn der Stellplätze freizuhalten.



**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**6.1 Ein- und Ausfahrtbereiche, Zugangsbereiche**



**9. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



**9.1 Öffentliche Grünfläche**  
Zu erhaltende Hecke entlang Wiesenstraße



Zu erhaltende Blume entlang der Wiesenstraße



**11. Flächen für Aufschüttungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Die dargestellten Auffüllungen erfolgen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Zuge der Baumaßnahmen.

Die maximale Höhe der Aufschüttungen darf das Niveau des im Südwesten angrenzenden bestehenden Garagenhofes (100,34m) nicht überschreiten. Die Aufschüttungsfläche liegt komplett innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches.

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**13.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**  
(naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen).



Die Ausgleichsmaßnahmen Ziffer x bis x gemäß den Punkten x und x, Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres abzuschließen!

Die Maßnahmen sind erst vollständig erbracht, wenn die Entwicklungspflege der oben beschriebenen Maßnahmen abgeschlossen ist.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herzustellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökofächerkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

**13.2 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.**

Entlang der Staatsstrasse ist eine aufgelockerte Heckenpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche anzulegen, verbunden mit der gereihten Pflanzung von mind. 11 großkronigen Laub- oder Obstbäumen (Hochstamm) über die gesamte Grundstückslänge. Sollte die Teilung des Grundstückes wie dargestellt erfolgen, sind auf dem westlich gelegenen Grundstück fünf Bäume, auf dem östlich gelegenen Grundstück sechs Bäume zu pflanzen.



Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum 15. April des Jahres, welches auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt, durchgeführt sein.

**13.3 Versiegelungen**

Die Oberflächen der nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Zufahrts- und Parkflächen, wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Regenwasser sollte, falls technisch und wirtschaftlich möglich, durch geeignete Maßnahmen vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

13.4 Geplante Dränageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die öffentlichen Abwasserleitungen angeschlossen werden. Das anfallende Wasser aus Dränageleitungen muss durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zur Verickerung gebracht werden. Evtl. kann eine bestehende, die Staatsstraße querende, Überleitung zur Überführung des Drainagewassers in den Bibergrund genutzt werden.

## 15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.2 Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist möglichst auf das Hauptgebäude abzustimmen. Einzelne Schuppen/Gartengerätehäuschen bis 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

### 1. Gebäude

#### 1.1 Dachformen und Dachneigungen

Bezüglich der Dachformen und -neigungen bestehen folgende Festsetzungen:

Ist nur das Erdgeschoss als Vollgeschoss zulässig (MI-1) sind Puttdächer oder Satteldächer erlaubt. Die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen lt. Tabelle § 3, Abs. A 2.2 sind einzuhalten!

Ist das Erdgeschoss oder das Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig (MI-2) sind Puttdächer oder Satteldächer erlaubt. Die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen lt. Tabelle § 3, Abs. 2.2 sind einzuhalten!

Soll das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgeführt werden (MI-2), sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen lt. Tabelle § 3, Abs. 2.2 sind einzuhalten. Hier sind Krüppelwalmdächer und asymmetrische Dachneigungen nicht erlaubt. Giebelseitig zusammengebaute Satteldächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.

#### 1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Bezüglich der Dacheindeckungsart und -farbe bestehen keine Festsetzungen.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gem. Art. 57 BayBO sowie begrünte Dächer sind zugelassen.

Dachgauben sind nur bei Satteldachgebäuden mit dem Dachgeschoss als Vollgeschoss als stehende Gauben oder Schieppgauben zulässig. Die Gesamtlänge darf je Dacheite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Die maximale Gaubenbreite beträgt 4,00 m für einzelne Gauben. Der Mindestabstand der Gaubenwand zur Ortsgangkante beträgt 2,00 m; der lichte Mindestabstand zwischen den einzelnen Gauben beträgt ebenfalls 2,00 m; die Firstoberkante der Gauben muss mindestens 50 cm unter der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

### 2. Garagen/Stellplätze

#### 2.1 Standort

Garagen und Carports sind nur innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen sowie im Bereich zwischen 7,50 m und 15,00 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2245 zulässig. Die Stellplatzbedarfsfestsetzung der Gemeinde Großhabersdorf, in ihrer jeweils gültigen Fassung, ist anzuwenden.

#### 2.2 Dachform

Die Garagendächer sind möglichst analog zur zulässigen Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Begrünte Dächer sind möglich.

### 3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Die Einfriedungen sind als senkrechte Holzlatenzäune, Hecken oder hinterpflanzten Maschendraht- oder Metallzäunen auszuführen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk oder Beton sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter der Einfriedung als bepflanzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

#### 4. Müllbehälter

Die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter sollen möglichst in die Baukörper der Haupt- oder Nebengebäude integriert werden. Zur Entsorgung sind diese an die nächstgelegene geeignete öffentliche Verkehrsfläche (Wiesenstraße) zu bringen.

#### 5. Stützmauern

Im Bereich der geplanten Zugänge und Zufahrten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 30 cm über dem natürlichen Gelände zulässig.

### C. Hinweise

#### 1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern



#### 2. Bebauungsvorschlag



#### 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



#### 4. Schnittliege



#### 5. Bestehende bauliche Anlagen



#### 6. Böschungen/Geländekanten (Bestand) im Bereich der festgesetzten/geplanten Auffüllungen



#### 7. Sichtdreieck gem. RAS-K, Seitenlänge 200,00 m



#### 8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

#### 9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.

#### 10. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.

#### 11. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.

#### 12. Denkmalpflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.