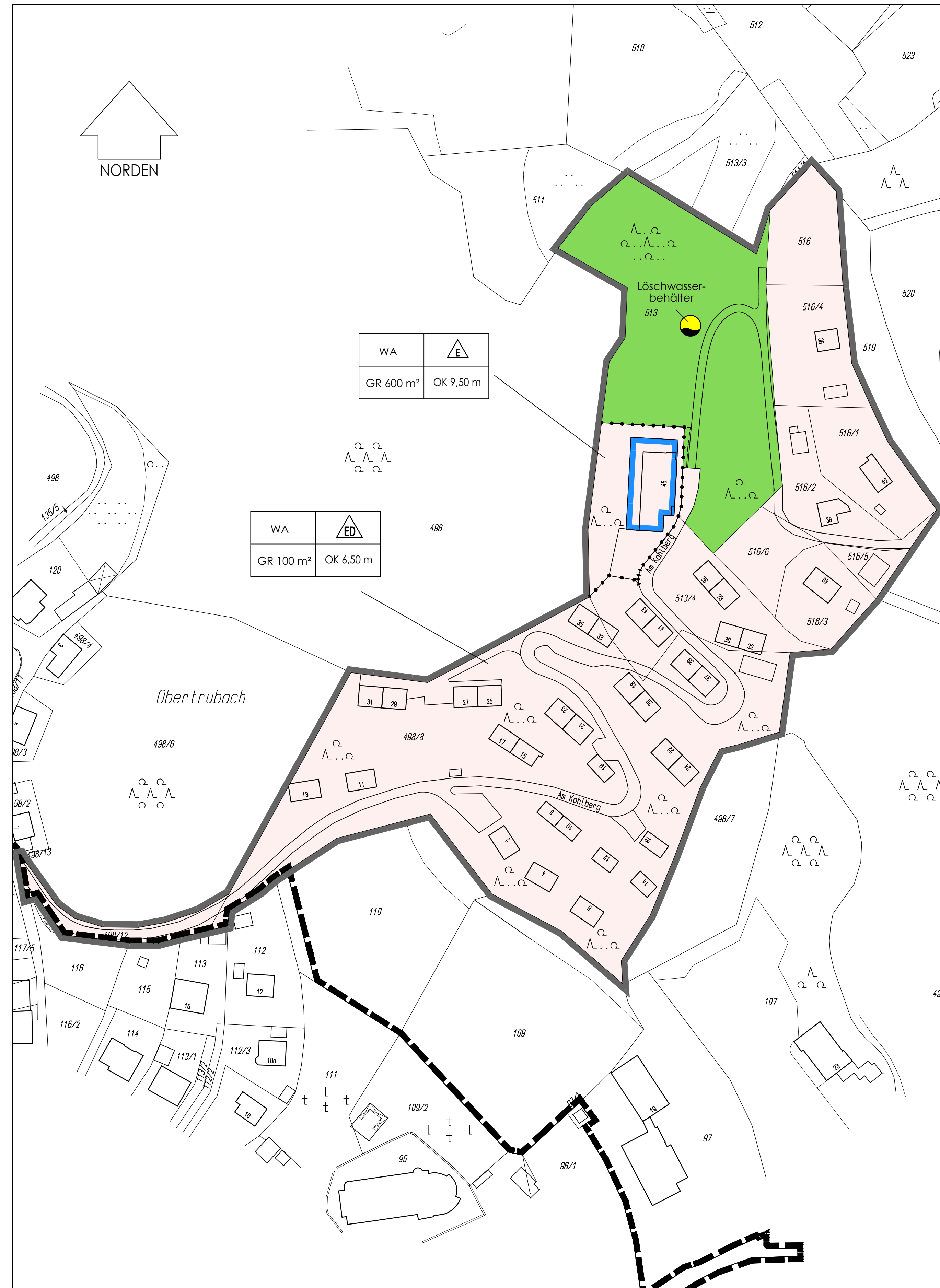


TEIL A - PLANZEICHNUNG



WA	
GR 600 m²	OK 9,50 m

WA	
GR 100 m²	OK 6,50 m

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Form, beschließt die Gemeinde Obertrubach diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.

- § 2 Der Lageplan 1:1000 mit den Zeichenerklärungen und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung.
- § 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- § 4 Frühere städtebauliche Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten, soweit sie den neuen Festsetzungen entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.
- § 5 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

TEIL B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
 - z. B. GR 100 m² maximal zulässige Grundfläche eines Gebäudes in m²
 - z. B. OK 6,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante (OK) unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der bergseitigen Fassade mit dem natürlichen Gelände. Die Höhenermittlung erfolgt in Fassadenmitte. Veränderungen der natürlichen Geländeform sind im unmittelbaren Gebäudeumfeld nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (Baugrenzen werden nur für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 513 festgesetzt). Für den übrigen Geltungsbereich werden keine Baugrenzen festgesetzt.)
4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Löschwasserbehälter
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche
6. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

SD	Satteldach, Dachneigung: 10° - 30°
PD	Pultdach, Dachneigung: 5° - 15°
FD	Flachdach

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Abgrenzung des Sanierungsgebietes I

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GR (max. zul. Grundfläche in m²)	OK (max. zul. Gebäudehöhe in m)

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)**
 - Dächer: Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 70 cm, am Ortsgang bis max. 40 cm zulässig.
 - Gauben: Dachgauben sind nicht zulässig.
 - Sonnenenergienutzung: Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind je der Dachfläche nach Art. 57 BayBO zulässig. Aufständerungen sind nicht zulässig. Bei der Anbringung ist ein Abstand von mind. 50 cm zu den, die Dachfläche begrenzenden Linien (Traufe, Ortsgang und First bzw. Grat) einzuhalten. Je Dachfläche ist nur ein Nutzungsmedium zulässig.
2. **Flächen für Garagen und Stellplätze (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO)**
 - Je Wohneinheit sind maximal zwei Stellplätze zulässig.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen (Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)**
 - Stellplätze, Wege: Zulässig sind ausschließlich Beläge aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflaster, Platten, Rasenfugenpflaster, Kies, etc.).
 - Regenwassernutzung: Zur Regenwassernutzung sind Zisternen vorzusehen, die je angefangene 50 m² Dachfläche ein Volumen von min. 1 m³ besitzen. Ein Überlauf an den Kanal ist herzustellen. Die DIN 1986-100, DIN EN 12056 sind zu beachten.

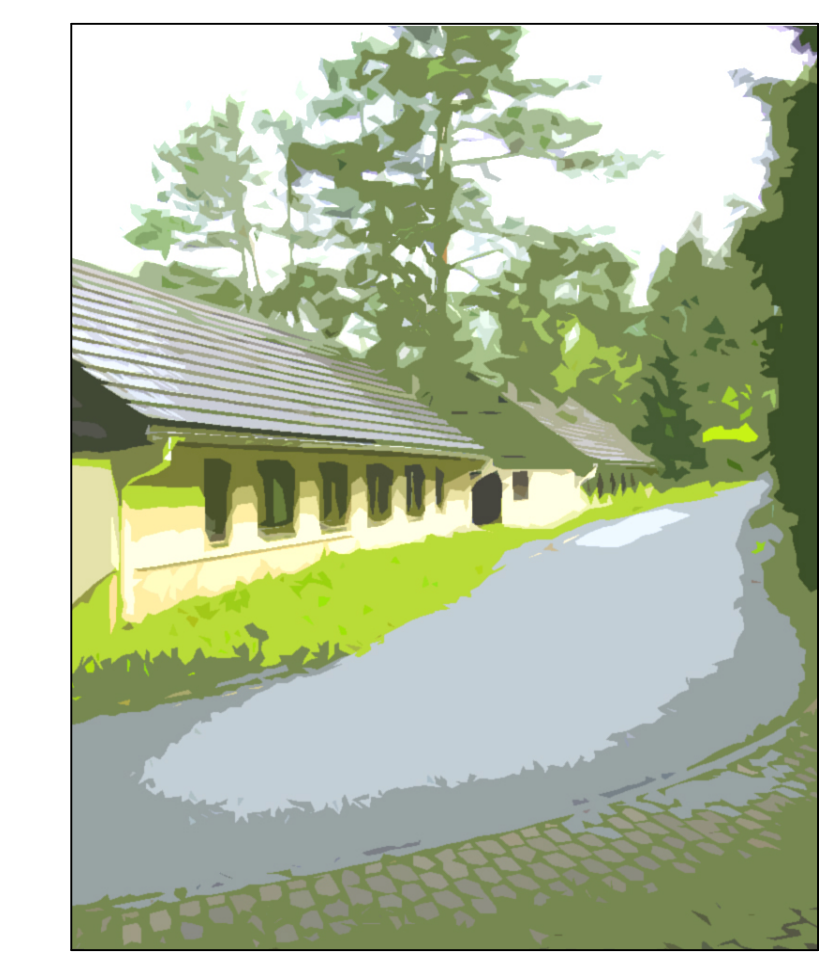
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler
 - Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Obertrubach hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Ketteler-Siedlung" und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom bis zum
4. Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung lagen in der Fassung vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Obertrubach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist am im Amtsblatt Nr. mit dem Hinweis auf die Auslegungsfrist öffentlich bekannt gemacht worden.
5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis zum Sie wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Obertrubach hat in einer Sitzung am die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgewogen, das Abwägungsergebnis beschlossen und den Beschluss mitgeteilt.
7. Der einfache Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am vom Gemeinderat der Gemeinde Obertrubach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
8. Der einfache Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften wurde dem Landratsamt Forchheim mit Schreiben vom angezeigt.
9. Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Ketteler-Siedlung" der Gemeinde Obertrubach tritt damit in Kraft.

Obertrubach, den 13.02.2008
 Willi Müller, 1. Bürgermeister (Siegel)



GEMEINDE OBERTRUBACH
 EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "VORDERER KOHLBERG"

1:1000 13.02.2008 RS

RSP RESCH + STIEFLER + PARTNER
 ARCHITECTEN · STADTPLANER
 Wahnfriedstraße 3 · 95444 Bayreuth · fon 0921-764500 · fax 0921-7645020