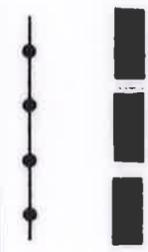


A) FESTSETZUNGEN



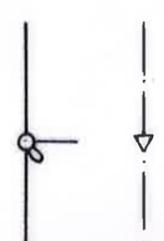
- 1. **Abgrenzung**
 - 1.1. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2. Trennlinie zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO; Maß der baulichen Nutzung)

- 8.6. Einfriedungen
- 8.6.1 Einfriedungen dürfen einseitig über den Grundstücksgrenzen hinaus auf dem angrenzenden Grundstück errichtet werden.

HINWEIS

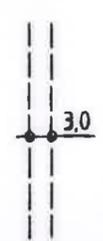
WA

- 2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Allgemeines Vorkategoriegebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.



3. Maß der baulichen Nutzung (BayBO Art. 2-Abs. 4 u. BauNVO § 17 Abs. 1)

- 3.1. Zahl der Vollgeschosse
 - 3.1.1. 1 Vollgeschöß (vergl. BayBO Art. 2 (4))
 - 3.1.2. 2 Vollgeschöße
 - 3.1.3. Ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß
- 3.2. Geschößflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 20 BauNVO) 0,6 bzw. 1,2
- 3.3. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 19 BauNVO) = 0,3 bzw. 0,4



GRZ

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (BauGB § 9 u. BauNVO §§ 22 u. 23 u. BayBO Art. 6 u. 7)

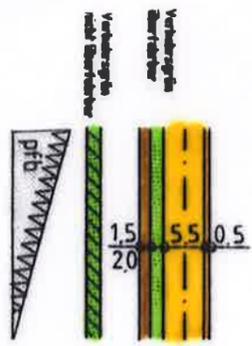
- 4.1.1. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 4.1.2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) {Hochbauten dürfen unter Beachtung der Baugrenzen mit einer Länge größer 50 m errichtet werden, max 55m.
- 4.2. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.3. Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6, 7 bayerische Bauordnung (BayBO)



4.4.1. Baugesuche mit Geländeschnitten

Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Schnitte sollen das zukünftige und vorhan-dene Geländeniveau mit Gebäudeeintragung enthalten.

Höhenlage der Gebäude:
 a) bei Baugesuchen mit demselben Straßenverlauf mindestens EG-Fußbodenhöhe 0,30 m über jeweilige Straßenoberkante in Verlängerung der benachbarten Hauskante bzw. der benachbarten nächsten Hauskante zur Erschließungsstraße
 b) bei Baugesuchen im Hangbereich: max. EG-Fußbodenhöhe 0,30 m über höchsten Geländeschnitt (gestricheltem Boden) an der betreffenden Hauptgebäudekante innerhalb der zugewiesenen Baugrenzen.



5. Verkehrsflächen (BauGB § 9 und BauNVO § 12)

- 5.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßen-, Gehweg-, Grünstreifenbegrenzungs-Linien mit Vermaßung in m.
- 5.2. Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen) Einfriedung max. 0,80 m hoch pfb = Pflanzbeschränkung auf 0,80 m Höhe.
- 5.3. Flächen für Garagen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 GA = Garagen; St. = Stellplatz (offen bzw. mit Überdachung)



6. Flächen für Versorgungsplan (BauGB § 9 u. BauNVO § 14)

- 6.1. Elektrizität
- 7. **Grünflächen (BauGB § 9)**
 - 7.1. Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.2. Pflanzgebot
 - 7.2.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen dienen der Abschirmung, Gliederung und Gestaltung. Sie sind dem Pflanzschema entsprechend anzulegen und dauernd zu unterhalten. Einfahrten, wenn zugelassen, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Pflanzschema:

- a) Längs des Geltungsbereiches als Abgrenzung zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Pflanzstreifen: 5 m Breite

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

9	1	13	13
9	13	6	13
2	5	21	22

1 = Bergahorn (Acer pseudoplatanus) 13 = Liguster (Ligustrum vulgare)

Beipflanzungsraster für 5 m Breite:

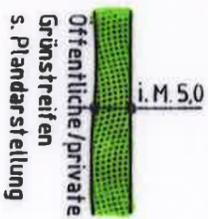


7.1. Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.2. Pflanzgebot

7.2.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachrichtliche
Übernahme gem. § 9
Abs. 6 BauGB



Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen dienen der Abschirmung, Gliederung und Gestaltung. Sie sind dem Pflanzschema entsprechend anzulegen und dauernd zu unterhalten. Einfahrten, wenn zugelassen, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Pflanzschema:

a) Längs des Geltungsbereiches als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche
Pflanzstreifen: 5 m Breite

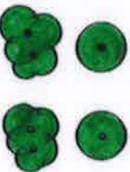
Bepflanzungsraster für 5 m Breite:

9	1	15	13
9	13	6	13
2	5	21	22
8	20	5	14
9	6		5
11	21	6	3

- | | |
|---|--|
| 1 = Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 13 = Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| 2 = Bluthornstrauch (<i>Cornus sanguinea</i>) | 14 = Pfaffenhütchen (<i>Erythronium europaeus</i>) |
| 3 = Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) | 15 = Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| 4 = Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 16 = Sandorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>) |
| 5 = Feldkorn (<i>Acer campestre</i>) | 17 = Stieleiche |
| 6 = Holbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | 18 = Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| 8 = Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | 19 = Weiborn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| 9 = Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | 20 = |
| 10 = Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | 21 = Winterlinde (<i>Tilia parvifolia</i>) |
| 11 = Hundrose (<i>Rosa canina</i>) | 22 = Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) |
| 12 = Kiefer (<i>Pinus silvestris</i>) | 23 = Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) |

7.3. Bepflanzung

7.3.1 zu erhaltende Bäume / geplante Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

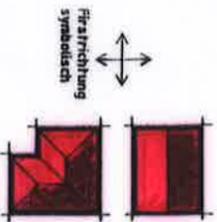


7.3.2 zu erhaltende Strauchgruppen / geplante Strauchgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 90 Abs. 3 BayGO)

8.1. Dächer

8.1.1 Satteldach, Dachneigung 35° - 50°
Firstrichtung wahlweise, entweder in der im Bebauungsplan festgelegten Hauptfirstrichtung oder um 90° versetzt. Einzelabweichung um bis zu ±5° möglich.



8.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel, Schiefer, Betondachsteine, Faserzementplatten, jedoch keine Wellplatten verwendet werden.

8.1.3 Walmdach, Dachneigung 35° - 45°

8.1.5 Kniestock ist zugelassen. Die max. Höhe, gemessen Innenseite der Außenwand von OK fertiger Fußboden im DG bis UK Sparren beträgt 0,70 m.

8.1.6 Dachgauben sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Dachlängsseite - jedoch aufgeteilt. Der Abstand von der seitlichen Dachbegrenzung muß mind. 1,50 m betragen.

8.2. Garagen / Stellplätze / Carports sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie nach Artikel 7 Abs. 5 BayGO, wobei der Stauraum (auf Privatgrund und nicht durch Tore abgesperrt) senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche (mind. 5 m) einzubauen ist. Die planerische Stellung der Garagen- und Carportsanordnungen wird aus städtebaulicher Sicht empfohlen. Die Dachform und Dachneigung soll dem Hauptgebäude angepasst werden, bei Grenzschneidung ist die Dachform mit der Garage auf dem Nachbargrundstück abzustimmen.

8.2a. Schallschutzmaßnahmen

Im merktlichen Bereich wird durch Verkehrslärm aus der Staatsstraße 2191 der Orientierungswert nach DIN 18005 Teil 1 zur Nachtschicht um 2,9 dB(A) überschritten. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind an der der St 2191 abgewandten Seite der Wohnhäuser anzuvordern.



8.3. Ortstrennende Materialien wie Verkleidung in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

8.4. Sockel

Die Sockelhöhe soll nur bis 0,50 m über Gelände reichen. Sie darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens geführt werden.

8.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

8.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Eine Beratung durch den Kreisfachberater wird empfohlen.

8.5.2 Wertvolle, gesunde Bäume sind im Grundstücksbereich soweit als möglich zu erhalten.

8.6. Einfriedungen

8.6.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Art. 1 BayStr.WG) dürfen einschl. lebender Hecken eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinoberkante am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten.

B) H I N W E I S E

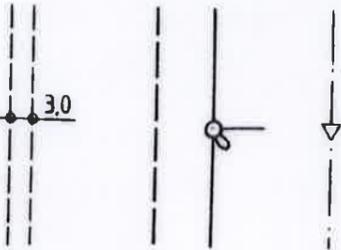
1. Abwasserleitungen

1.1. Kanal mit Fließrichtung symbolisch in der Straßenachse

2. Grundstücksgrenzen:

2.1 vorhanden

2.2. neu vorgeschlagen



3. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Grundstücksflächen mit Angabe der Schutzstreifenbreite. Eine Bebauung des Schutzstreifens ist zugelassen - ja/nein -. Wenn ja, Zustimmung zur Baugenehmigung von

4. Flurstücksnummern

5. Ausnahmen vom Bebauungsplan

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die indem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind (§ 31 BauGB).

6. Empfehlung

Empfohlen wird die Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser auf und aus dem privaten und eigenen Grundstück. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Strassenbezug
0,30 m über jeweiliger Straßenoberkante
an Hausflucht bzw. der benachbarten
Grundstücksgrenze
0,30 m über höchsten Geländehauschnitt
betroffenden Hauptgebäudekante
Baugrenzen.

Zur Wasserbevorratung eignen sich
- Tonnen
- Bassin's
- Teiche
mit jeweiligen Überlauf zur Versickerungsanlage.

Bei beispielsweise einer
- Grundstücksgröße von 900 m²
- Dachfläche von 150 m²
- befestigten Zufahrt von 100 m²
- Rest Gartentfläche
Neigungsklasse 2 - 4 ‰

Bei technischen Versickerungsanlagen ist vorab die wasserwirtschaftliche Erlaubnis beim Landratsamt Lichtentleis einzuholen.

ergibt sich bei einem Durchlässigkeitswert von 10⁻⁵ m/s (ungünstigster Wert) eine Sickerpackung von rd. 20m³.

Ein Notablauf von der Versickerungsanlage zum Oberflächenwasserkanal ist zugelassen.

7. Stromversorgung

7.1. Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes wird künftig über Erdkabel sichergestellt.

8. Forderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodentalerträgen unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege München - Außenstelle Bamberg - sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

Nachrichtliche
Übernahme gem. § 9
Abs. 6 BauGB

9.

Bei Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten - von bebauten oder befestigten Verkehrsflächen, das nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft nachteilig verändert wurde - in ein Gewässer, ist eine beschränkte Erlaubnis im vereinfachten Verfahren gem. Art. 17a BayWG möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.05.1993 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vor ausgelegt.

Vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. Gemeinderates v. 06.11.1996

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.10.1996 als

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan mit So gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 31.03.2006 Abs. 3 BauGB erklärt, dass Rechtsverstoße nicht gete



Michelschmied
(Gemeinde)
Kohlenschmied

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit Dienststunden im Rathaus, Kirchplatz 26, 96247 Michelschmied, bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 214f



Michelschmied
(Gemeinde)
Kohlenschmied