

Stadt Iphofen Stadtteil Possenheim



Baugebiet "Am Lindenbuck"

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Plannummer

Auftraggeber

Stadt Iphofen, 1. Bürgermeister Mend, Rathaus
97346 Iphofen, Tel. 09323 87150

Planung

SBS Planungsgemeinschaft
Ruffinstr. 16, 80637 München
Fabistr. 10, 89075 Ulm
Dipl. Ing.
Sidonie Bilger-Wölpert Architektin-Regierungsbaumeisterin
Hartmut Schließer Architekt-Bauingenieur
mit
Dipl.Ing. Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin
Prinz-Ludwig-Str. 27, 85354 Freising,
Tel 08161-2349400

Projektleiter

Hartmut Schließer
Telefon 089 161297
Telefax 089 161281

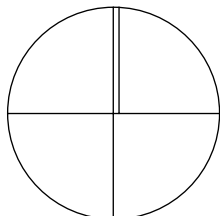
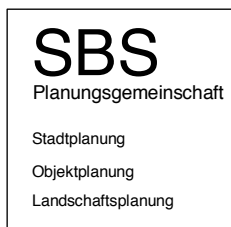
Mitarbeit

Dorothee Rummel

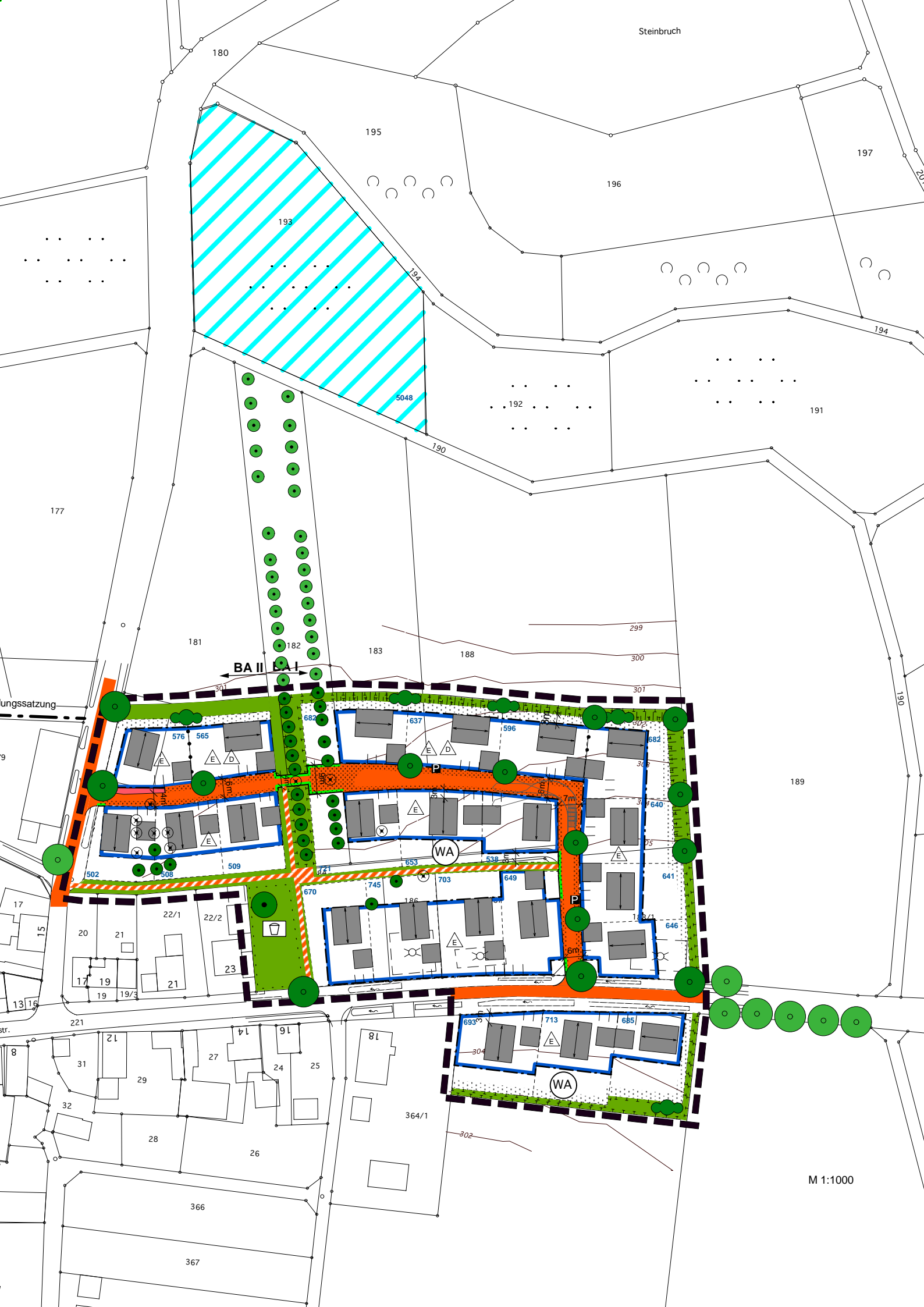
Stand

24.02.05
18.04.05
25.04.05
01.08.05

Maßstab 1: 1000







Die Stadt Iphofen, Landkreis Kitzingen erlässt aufgrund der einschlägigen Gesetze und Verordnungen diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

SATZUNG

A Festsetzungen nach Planzeichen

nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

bis 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO

ID Erdgeschoss und ausbaubares Dachgeschoss

3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen



Einzelhäuser / Doppelhäuser

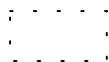


Hauptfistrichtung



Baugrenze

4 Flächen für den Gemeinbedarf



Kinderspielplatz

5 Flächen für Verkehrsanlagen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen
(Gehweg-/Parkstreifen als Hinweis)



Ausbau nach Abbruch Maschinenhalle



Fußweg / Radweg

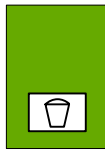


öffentliche Parkplätze



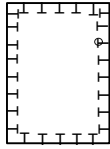
Straßenbegleitgrün

6 Grünordnung



Öffentliche Grünflächen

Spielplatz



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft



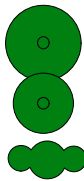
Beseitigung von Bäumen

Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:



Erhalt bestehender Großbäume / Obstbäume

Pflanzung von Bäumen / Gehölzen



heimischer Großbaum

kleinkroniger Straßenbaum

Gehölzpflanzung
gem. Liste standortheimischer Gehölze



Private Grünflächen mit Bindung für die Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen zum Ortsrand mit freiwachsenden standortheimischen Gehölzen

7 Sonstige Planzeichen



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Böschungen, soweit erforderlich

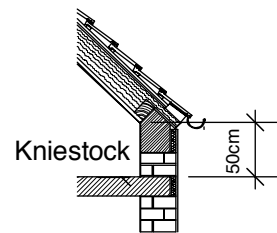
B Textliche Festsetzungen

1 Nutzung

- Je Einzelgrundstück sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des §13 BauNVO, zulässig.

2 Baukörper, Dachform und Dachneigung

- Ausgeschlossen sind regionaluntypische Gebäude, insbesondere z.B. alpenländische und norddeutsche Baustile und Bauelemente.
- Hauptgebäude sind rechteckig auszuführen, das Verhältnis von Breite zu Länge muss wenigstens 1: 1,2 betragen.
- Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 42°- 48° mit Tonziegel-/Betonziegeleindeckung zulässig.
- (Winkel) Anbauten haben sich in Breite und Höhe dem Hauptgebäude unterzuordnen (max 50% der Traufseite des Hauptgebäudes).
- Ein Kniestock darf mit max. 50 cm ausgebildet werden (Der Kniestock wird von der Oberkante der Rohdecke bis zur Verschneidung der Wand mit dem Dachsparren gemessen).
- Ausgehend vom natürlichen und im Bauantrag ausgewiesenen Geländeverlauf, darf die Traufhöhe bei erdgeschossigen Gebäuden am höchsten Punkt des Geländes 4,0 m nicht überschreiten.
Im Rahmen der Baueingabeplanung sind die Geländehöhen zu ermitteln und in den Plänen entsprechend darzustellen.
- Die Dachüberstände sind am Ortgang auf max. 20 cm, an der Traufe auf max. 30 cm beschränkt.
- Die Belichtung des Daches erfolgt vorwiegend über die Giebelseiten. Zwerhdach, Dachgauben und Dachliegefenster sind knapp zu bemessen und müssen sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Vom Ortgang müssen die Dachgauben mindestens einen Abstand von 3 m haben. Dacheinschnitte und Lichtbänder sind nicht erlaubt.



3 Garagen / Carports und offene Stellplätze

- Je Grundstück sind mindestens 4 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.
- Grundsätzlich ist für jedes auf den Eigentümer- bzw. Mieterhaushalt zugelassene Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.
- Garagen /Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen / Carports sind mit Satteldächern auszuführen.

4 Nebenanlagen

- Nebenanlagen i. S. des § 14(1) BauNVO, die der Nutzung des Grundstücks dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Farben

- Dacheindeckungen sind nur in rötlichen Farbtönen zugelassen. Glänzend engobierte Ziegel (Edel-Engobe) sind nicht zugelassen.
- Bei Wandfarben sind grelle Fassungen und violette / lila Farbtöne nicht zugelassen.

6 Solar-/ Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind jeweils bis zu einer Größe von max. 9 qm zulässig. Sie können auch an Wänden oder sonstigen Bauteilen angebracht werden.

7 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Ausnahme bilden Freisitze im Erdgeschoss bis max 60 cm.

8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zu den Straßenseiten: Zäune aus Holz oder Stahl mit einer Höhe von 0,9 bis 1,2 m.
- Zwischen den Grundstücken und an den Ortsrändern: Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht.

Sockel sind nicht zulässig.

9 Befestigte Flächen

- Eine Versiegelung mit Asphalt oder Ort beton auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
- Untergeordnete Fußwege auf öffentlichem Grund sind wassergebunden auszuführen

10 Mobilfunkanlagen

- Der Bau von Mobilfunkantennen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht zugelassen

11 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

Bindung für Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:

- Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je Grundstück.
- Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zum Ortsrand nicht zulässig.
- Für geschnittene Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche).
- Fremdländische und exotische Bäume und Gehölze (auch heimische Nadelgehölze wie Kiefer, Fichte, Lärche dürfen nur in Ausnahmefällen und als Einzelexemplare Verwendung finden.
- Ziersträucher müssen den heimischen Sträuchern zahlenmäßig untergeordnet sein (vgl.Begründung).

12 Rückhaltung von Regenwasser

- Dachwässer und Oberflächenwässer sind mit offenen Gräben oder Rigolen dem örtlichen Trennsystem zuzuleiten. Sie können auch in Zisternen gesammelt werden.
Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.
- Die Rückhaltung der über das Trennsystem gesammelten Oberflächenwässer erfolgt außerhalb des Baugebietes auf Feuchtwiesen des nördlich gelegenen Talgrundes.

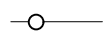
13 Drainagewässer, Grundwasser

- Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt.

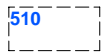
14 Weitere textliche Festsetzungen

- Die Telekommunikationsanlagen sind zu verkabeln.
- Je Grundstück ist ein Revisionsschacht vorzusehen.

C Hinweise



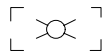
bestehende Grundstücksgrenze



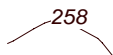
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
mit Grundstücksgröße in qm, gerundet



vorgeschlagene Gebäude



Gebäude Abbruch



Höhenlinien Bestand (Urgelände)



Vorschlag Grenze Ortseinfahrt



Hinweis auf wünschenswerte Baumpflanzungen außerhalb
des Geltungsbereichs



Bestehende und zu schützende Obstbaumwiesen außerhalb
des Geltungsbereichs



Feuchtwiese mit Eignung als Retentionsfläche