

S A T Z U N G - Teilliche Festsetzungen

Die Gemeinde Memhofen, Landkreis Erlangen-Höchstadt, erläßt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.1974 (BGBl. S. 2065), welches wiederum durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 08.07.1979 (BGBl. I S. 465),
- sowie aufgrund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.1992 (GBl. S. 439),
- sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GBl. 1971 S. 13)

folgenden
B E A U W P L A N

§ 1 Geltungsbereich
Für das Gebiet Memhofen "Geflügelzuchtanlage", umfassend die Flur-Nr. 592 gilt der vom
ARCHITEKTURBÜRO CHRISTOPH VOLKMAR, 8551 ROTTENBACH
ausgearbeitete Plan mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 07.02.1986, der mit den nachstehenden speziellen Festsetzungen dem Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) nach § 1, Abs. 2, Nr. 10 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt.
Die Nutzung gilt ausschließlich für die Aufzucht und Haltung von Feder- vögeln aller Art. Die dazu erforderlichen Gerätebauern, Stallungen, Lager etc. sowie Gemeinschaftsanlagen können im Rahmen der zulässigen Festsetzungen gebaut werden.
Nicht zugelassen ist Wohn- und gewerbliche Nutzung.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Es gelten die festgesetzten Grundflächenzahlen für die einzelnen abgegrenzten Bereiche, soweit sich nicht eine kleinere überbaubare Fläche nach § 4 ergibt.

§ 4 Bauweise
a) Es gilt ausschließlich die offene Bauweise, und zwar Einzelhausbauweise.
b) Die Größe der Gebäude in den Einzelparzellen wird auf eine maximale Größe von 4 x 5 m festgesetzt, soweit die Baugrenzen und Abstandsflächen nicht eine kleinere überbaubare Fläche zulassen.
c) Die Trauf- bzw. Firsthöhe im gesamten Gebiet wird auf max. 2,70 m bzw. 4,20 m festgesetzt.

- d) Unterkellerung ist ausgeschlossen.
- e) Als Fassaden sind ausschließlich Putz- und Holzverkleidungen ohne grelle Farbbehandlung zulässig. Sofern Holzverkleidung verwendet wird, ist ein schwer entflammbarer Anstrich auszuführen.
- f) Stützmauern sind ausgeschlossen; das Gelände ist seiner natürlichen Form entsprechend zu belassen bzw. weicht zu profilieren.
- g) Anbauten (Sollie, geschlossene Unterstände) sind nur innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudeabmessung möglich.
- h) Ausläufe und Gänge etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.
- i) Fenster und Türen sind ausschließlich in Holz zugelassen; Glasbausteine sind ausgeschlossen. Maximale Fenstergröße bei Einzelfenster 80/100 cm; größere Fenster sind zugelassen, wenn sie kleinteilig gegliedert werden.
- k) Kamine sind ausgeschlossen, ausgenommen in der Gemeindeflächfläche.

§ 5 Dach
Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
a) In den Einzelgrundstücken: 25 - 35°
b) In der Gemeindeflächfläche: 18 - 28°
c) Kniestocke sind ausgeschlossen.
d) Dachaufbauten, Dachschneitte etc. sind ausgeschlossen.
e) Überdachungen sind bis 2,0 m über die max. Baugrenzen möglich. Der Mindestabstand zum angrenzenden Grundstück ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen
Entgegen der Bayerischen Bauordnung sind folgende Abstandsflächen zugelassen:
Soweit die Bauformen keinen anderen Abstand festsetzen, kann an einer seitlichen und der rückwärtigen Grenze mit einem Abstand von 0,80 m gebaut werden. Zum nächsten Gebäude ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Gegenseitige Anpassungspflicht besteht.

§ 7 Wege und Straßen
Die Wege sind als Fahr- und Fußwege auf privater Basis wie folgt herzustellen - tragender Unterbau in freischerlicher Ausführung -
- überbau wassergebunden mit Kies- oder Schotterpflattung.
Die Wege sind zu übernehmen bzw. mit einerseitsiger Nutzung auszuweisen. Alternativ wird Verputzbelag oder Natursteinpflaster zugelassen.
Die Fahr- und Fußwege dienen ausschließlich der privaten Nutzung zur Erreichung der Grundstücke. Parken auf den Fahwegen und den Grundstücken ist ausgeschlossen.

Der privatrechtliche Charakter ist an Eingang kenntlich zu machen.
§ 8 Einfriedung
a) Das Gesamtmaß ist ringförmig mit einem 3 m breiten Grundstreifen aus Büschen zu umschließen. Zuglängen sind ausschließlich natürliche Laubbäume ohne giftige Fruchtstände.
Die Einfriedung muß zum Zeitpunkt der Inangriffnahme der Baumaßnahme abgeschlossen sein.
b) Die äußere Einfriedung ist innerhalb der Grundstücksgrenze zu ziehen, damit diese in der Einfriedung liegt. Höhe max. 1,75 m.
c) Die privaten Freiflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
d) Die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen der Parzellen sind aus Raschrand herzustellen; max. 1,10 m hoch.
Für das gesamte Gebiet ist nur eine Variante möglich.

§ 9 Infrakritieren
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtskräftig.

Änderung des § 5 Buchst. f)
1) Als Dacheindeckungsmaterial sind neben den bis jetzt üblichen Korkeisendplatten für das Gemeinschaftsgebäude zugelassen.
2) Als Dacheindeckungsmaterial für die Gebäude in den Einzelparzellen werden neben der Betondeckung (Frankfurter Platte) ausschließlich zugelassen.

Verfahrensvermerk

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Geflügelzuchtanlage" der Gemeinde Memhofen

a) Die Gemeinde Memhofen hat am 6. 5. 1986 für vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, die Ausweisung nach § 2 Abs. 6 BBauG durchzuführen.
Memhofen, den 25. März 1988

Klemens Mülbauer
Der Bürgermeister
Klemens Mülbauer
1. Bürgermeister

b) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde öffentlich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindestelle vom 9. 5. 1986 bis 26. 6. 1986 sowie durch Presseartikel im 25. März 1988

Klemens Mülbauer
Der Bürgermeister
Klemens Mülbauer
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 22. 1. 1986 bis 21. 2. 1986 in der Gemeindeverwaltung Memhofen öffentlich ausgestellt.
Memhofen, den 25. März 1988

Klemens Mülbauer
Der Bürgermeister
Klemens Mülbauer
1. Bürgermeister

d) Die Gemeinde Memhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. 10. 1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Memhofen, den 25. März 1988

Klemens Mülbauer
Der Bürgermeister
Klemens Mülbauer
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 22. 1. 1986 mit der Begründung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO genehmigt.
Höchstadt, den 17. März 1986

Klemens Mülbauer
Sitz der Genehmigungsbehörde

f) Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 20. 1. 1987 gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung in der Gemeindekanzlei Memhofen während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Andererseits ist auf die Befristung des § 4 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 sowie des § 10 a Sätze 1 und 2 des BauNVO hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 20. 1. 1987 rechtsverbindlich geworden.
Memhofen, den 25. März 1988

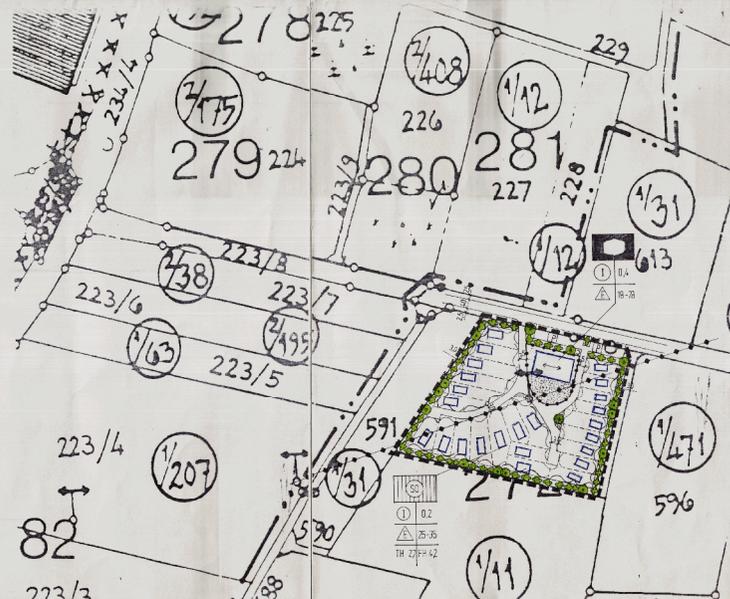
Klemens Mülbauer
Der Bürgermeister
Klemens Mülbauer
1. Bürgermeister

ZEICHNERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsabläufe:
Feld 1: Art der Nutzung
Feld 2: Zahl der Vollgeschosse
Feld 3: Grundflächenzahl
Feld 4: Bauweise
Feld 5: Dachneigung
Feld 6: Firsthöhe
Feld 7: Firsthöhe
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Sonderbauflächen nach § 1, Abs. 2, Nr. 10 BauNVO ausschließlich für die Aufzucht und Haltung von Geflügel
- Gemeinschaftsflächen und sozialen Zwecken dienen: ab Einrichtung für die Sonderbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurstück Nr. neu
- Traufhöhe als Obergrenze
Firsthöhe als Obergrenze
Bauempfindung zwingend
Buschpflanzung zwingend
- über vorhandenem Gelände
aus heimischen Laubbäumen

- private Parkflächen (für Grundstückseigentümer und Besucher)
- Maße in m
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- private Freifläche, Einfriedung ausgeschlossen
- vorgeschlagene Parzellengrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- El-Fernleitung
- Mast
- keine öffentliche zentrale Entwässerung



BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„GEFLÜGELZUCHTANLAGE“

DER GEMEINDE MEMHOFEN
IM LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

AUFGESTELLT:
ARCHITEKTURBÜRO: DIPLING, FH ARCH. BDB
CHRISTOPH VOLKMAR, JAHNSTR. 2
8551 ROTTENBACH TEL. 09195 / 2950

AM: 7.2.1986 u. 16.04.1986