Zeichnerische und textliche Festsetzungen

3.3

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

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

2.1 Geschoßflächenzahl / GFZ
(§ 20 Abs. 1 BauNVO) — (0,8)

2.2 Grundflächenzahl / GRZ
(§ 19 Abs. 1 BauNVO) — 0,40

2.3 Zahl der Vollgeschosse — II

2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen dem fertigen Erdgeschoßfußboden (FFB) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. — TH 3.70 m

2.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB;§§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise — o

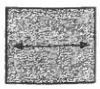
3.1.1 nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig — ED

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

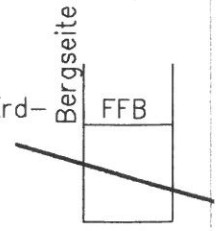
3.2.1 Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art.6 BayBO zu beachten.

3.3 Gestaltung

Die Gestaltung der Haupt– und Nebengebäude hat in Anlehnung an die fränkische Bauweise zu erfolgen (Satteldach).
Dachgauben dürfen max. 1/2 der Firstlänge betragen.
Satteldach mit Angabe der Hauptfirstrichtung.
Dachneigung 43 +/– 5 Grad. Krüppelwalm ist zulässig.
Zulässige Höhe des Kniestockes max. 0,50m.



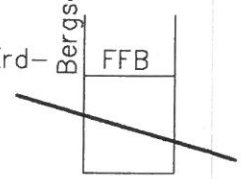
Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o. ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind. Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (FFB) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m (Bergseite im Hanggelände) über geplanter Straßenachse festgelegt.



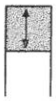
Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt mit Straßenniveau beizufügen.
Empfohlene Garagenstellung mit Stauraum =5.00m. Dachneigung, Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume und Grundstückszufahrten sind so zu befestigen, daß anfallendes Regenwasser versickern kann.

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält etwa mittig einen Hausanschluß für Schmutz– und Regenwasser.
Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Kellergeschosse) sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Strassen, Wege, Plätze, usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen, oder ähnlichen Anlagen, auf Privatgrund zu beseitigen.
Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art.2BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers.
Werden beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden, ebenso die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.
Einfriedungen (Art. 63 Abs.1 Nr.6a) BayBO):
Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m, Sockel dabei nicht höher als 0,20m.

ngebäude hat in
e zu erfolgen (Satteldach).
stlänge betragen.
richtung.
lwalm ist zulässig.
. 0,50m.
ktoren, Absorber o. ä.)
n ihrer Gesamtfläche,
origen Dachflächen und
stimmt sind. Die fertige Erd–
lichen Anlagen wird mit
gelände) über geplanter



ent erstellter Gelände–
).
uraum =5.00m. Dach–
sen dem des Hauptgebäudes
und Grundstückszufahrten sind
genwasser versickern kann.



de und Grundstücke
Grundstück erhält etwa mittig
nd Regenwasser.
bauung, sind beide
). Alle Gebäude (insbes.
lu zu sichern. Oberflächen–
lt a öffentlichen
entwässert werden,
), oder ähnlichen Anlagen,

tes erforderlichen
ndstücken sind nach
ngen verbleiben im Besitz

ngen und Stützmauern
gern auf ihren Grund–
ückenstützen von Rand–
iche ergeben sich hieraus

ayBO):
kante der angrenzenden
0 m, Sockel dabei nicht

Material:
An den Straßen senkrecht angeordnete Holzlatten oder Hecke.
Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendraht–zäune zulässig.
Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig.
Garagenstellflächen und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Verkehrsflächen

4.1.2 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfried sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
(kleine Fläche auf Flst.Nr. 100)

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1.1 Auf jedes Grundstück ist mindestens
1 heimischer Hochstamm–Obstbaum zu pflanzen

5.1.2 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b) BauGB

5.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind ausschließlich heimische Laub–gehölze sowie Obstbäume zulässig.

6. Flächen für Versorgungseinrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
Sind für die Errichtung von Verteilerschränken, sowie für die Verlegung von Erdkabeln keine geeigneten Gehwege oder öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, können diese auf Privatgrund errichtet werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.
Die Müllgefäße der Stichstraßen sind am Fahrbahnrand der Nord–Süd–Straße bereitzustellen.

7.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffe

Die Gemeinde Hallerndorf hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 8.6.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan–Vorentwurfes erfolgte in der Zeit

vom 06.12.1999 bis 06.01.2000

Hallerndorf, den 24.01.2000

Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am 20.03.2000 den Bebauungsplan Entwurf beschlossen.
Der Bebauungsplan Entwurf wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats

vom 10.04.2000 bis 09.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Hallerndorf, den 12.05.2000

Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am 22.05.2000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung als Satzung beschlossen.

Hallerndorf, den 24.05.2000

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Reitersberg" in Schnaid wurde dem Landratsamt gem. § 10 Abs. 2 angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechts–vorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim
Dienststelle Ebermannstadt

Ebermannstadt, den 14.06.2000

Thiel
Regierungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Hallerndorf rechtsverbindlich geworden.

(Amtsblatt Nr. 19 vom 21.06.2000)

Hallerndorf, den 13.07.2000

Bürgermeister