

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

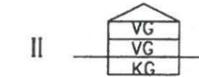
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

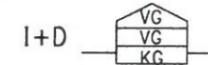


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wie vorhanden



Vollgeschoss und ein als VG anzurechnendes Dachgeschoss
Kniestock bis 0,50 m zulässig
Erdgeschoßhöhe 0,50m über natürlichem Gelände



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

offene Bauweise

Baugrenze

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

Nur Einzelhäuser zulässig
Gestaltung

Die Dachform ist freibleibend, die zulässige Dachneigung beträgt für alle Gebäude 0 bis 48 Grad.
Dachgauben dürfen max. 1/3 der Firstlänge betragen.
Sie sollen als Einzelgauben ausgeführt werden.

Gebäude mit Angabe der Hauptfirstrichtung.

O



Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber o. ä.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihre Gesamtfläche, Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind.
Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB(A) reduzierten Nachtmissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB(A) nicht überschreitet.

Bezüglich der Dacheindeckung sollte ein roter Farbton gewählt werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,50 m über dem bestehenden Gelände (Bergseite im Hanggelände) festgesetzt.
Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen.

Empfohlene Garagenstellung.
Garagen nur eingeschösig, Dachneigung, Dachform und Material des Hauptgebäudes.
Garagenstellflächen sind grundsätzlich von Einzäunung und Toren freizuhalten.



Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten.

Auffallende grelle Farbanstriche sowie stark kontrastierende Farbtöne sind bei Gebäuden und Einfriedungen nicht gestattet.

Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Einfriedungen (Art. 107 (1) 4 BayBO) sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe und Farbe einheitlich auszuführen.
Gesamthöhe gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentl. Verkehrsfläche max. 1,20 m, Sockel dabei nicht höher als 0,20 m

Material:

An den Straßen: senkrecht oder diagona angeordnete Holzlatten, Mauer oder Hecke, sonst Maschendraht an Eisensäule mit Heckenhinterpflanzung.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



5 5

5 5

e

5 5 14 0 0 0



5. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB)

Elektrizität

Die Verlegung von Erdkabeln, die der Stromversorgung des Siedlungsgebietes dienen, ist zu gestatten, soweit diese innerhalb der Grundstücke – etwa 1,00 m parallel zur Straße – liegen.



6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Grünfläche



Spielplatz



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch heimische Hecken, Baum- und Buschgruppen zu gliedern. Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Pflanzgebot für Einzelbäume



Baumgruppen



Buschgruppen



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.



7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Mit Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Geltungsbereich (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



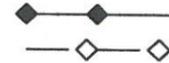
Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung



8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Oberirdisch
Unterirdisch



Hinweise:

Die Planunterlagen und die Höhendarstellung im Bebauungsplan kann nicht Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bebauung an Ort und Stelle zu ermitteln.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

1. Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Kartenzeichen

Flurstücksnummern der Grundstücke

96

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

275

3. Vorhandene Gebäude

Wohngebäude



Neben- und Gewerbegebäude

