

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

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 
 - 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.

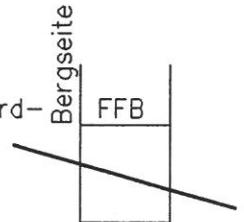
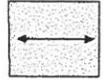
Dachneigung 43 +/- 5 Grad. Krüppelwalm ist zulässig.

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 Erd- geschoßfußbodenhöhe (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. 2 BayStrWG 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 Rand-einfassungen. 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.

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.

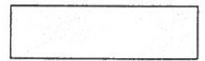
4. Verkehrsflächen

(§ 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 Einfriedungen
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 schaffen.

Die Gemeinde Hallerndorf hat gem. § 13 BauGB am 18.02.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des geänderten Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 01.03.2003 bis 01.04.2003

Hallerndorf, den 04.04.2003



[Handwritten signature]

Weber, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Hallerndorf hat am 10.06.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB den geänderten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hallerndorf, den 12.06.2003



[Handwritten signature]

Weber, 1. Bürgermeister

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

(Amtsblatt Nr. 15 vom 18.06.2003)

Hallerndorf, den 23.06.2003



[Handwritten signature]

Weber, 1. Bürgermeister

Vorhaben: Bebauungsplan Reitersberg Ortsteil Schnaid	Beilage: 1		
	Projekt: 9727SCN		
Vorhabensträger: Gemeinde Hallerndorf	Plan: EP 110 1GI.SDA		
	Bez.: EP 110 1GI.PRN		
Gemeinde: Hallerndorf Landkreis: Forchheim	Datum	Name	
	entw.	22.05.00	Pieger K.
Blattinhalt: Bebauungsplan	gez.	22.05.00	Pieger K.
	gepr.		
Entwurfsverfasser: J. B. PIEGER INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO 91301 Forchheim Klosterstraße 4	Maßstab: 1:1000		
	Forchheim, 23.06.2003		
Tel. 09191/7050-0 Fax. 09191/7050-40	07381 Pöbneck Weisserstraße 6	J. B. PIEGER Ingenieur- u. Verm.-Büro Klosterstraße 4 91301 Forchheim	
Tel. 03647/412904 Fax. 03647/412904			