

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI

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 Erdgeschoßfußboden und dem Schnitt- punkt 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

3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o



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.

3.3 Fortsetzung

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 Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,50 m über geplanter Straßenachse (Bergseite im Hanggelände), bzw. über bestehendem Gelände festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt 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.

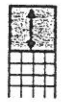
Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält mittig je einen Hausanschluß für Schmutz- und Regenwasser. Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Gebäude (insbes. Kellergeschosse) sind 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 Rand-einfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Einfriedungen (Art. 98 Abs.1 Nr.4 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.

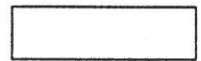
4. Verkehrsflächen

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

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

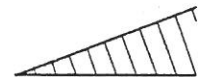
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.1 Verkehrsflächen



4.1.2 Sichtweiten nach EAE 85/95 Tabelle 14

Die Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,80 m über
Fahrbahnoberkante von Aufwuchs usw. freizuhalten



5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot für Bäume – heimische Laubbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1.1 Auf jedes Grundstück ist mindestens

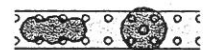
1 heimischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen



5.1.2 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 (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.

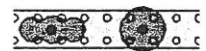


Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall wird mit heimischen Laubgehölzen
(Bäume und Sträucher) bepflanzt.

(Zeichnerische Darstellung aus Platzgründen nicht möglich)

5.2.1 Zu erhaltender Gehölzbestand nach § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB Sträucher/Hecken



6. Flächen für Versorgungseinrichtungen

(§§ 9, 12, 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.
- 7.2 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.
- 7.3 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Lärmschutzwall



7.4 Staatsstraße St 2264:

Aufgrund des Immissionsschutzes wird für die vier Wohnhäuser, die an die St 2264 angrenzen folgendes festgelegt:
Schlafräume sind an der der Straße abgewandten Gebäude-
seite anzuordnen bzw. muß zumindest eine Be- und Entlüftung
von dieser Seite möglich sein.

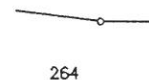
Die Fenster dieser vier Wohnhäuser müssen an den angrenzenden
Gebäudeseiten mit Schallschutzglas ausgeführt werden.

an St 2264 : Schallschutzklasse 2

Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

- 1.1 Bestehende Flurstücksnummern



2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



3. Bestehende bauliche Anlagen

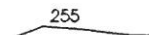
- 3.1 Wohngebäude



- 3.2 Neben- und Gewerbegebäude



4. Höhenlinien – z.B. 255,00 m ü. NN



5. Bestehende Böschung



6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



7. Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Zahl d. Voll- geschosse	Art der Bauweise
Traufhöhe als Höchstmaß	
Dachneigung	