




# Zeichnerische und textliche Festsetzungen

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>1.1 Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO)</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>2.1 Geschosflächenzahl / GFZ ( § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>2.2 Grundflächenzahl / GRZ ( § 19 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen dem Erdgeschoßfußboden und dem Schnitt- punkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Taufseite.</p> <p>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.</p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.1 offene Bauweise</p> <p>3.1.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>3.2.1 Bei der Ermittlung der Abstandsrflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten.</p> <p>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.</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">WA</div>  <p>0,40</p> <p>II</p> <p>TH 3,70 m</p> <p>o</p>  
---	---

## 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 Gesamtläche,  
Anordnung und im Material mit den übrigen Dachflächen und  
den Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sind. Die Erd-  
geschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit  
höchstens 0,50 m über geplanter Straßenachse (Bergseite im  
Hanggelände), bzw. über beste hendem Gelände festgesetzt.  
Dem Bauantrag ist ein nach Nivelement erstellter Gelände-  
schnitt beizufügen.  
Empfohlene Garagenstellung mit Stauraum =5,00m. Dach-  
neigung, Dachform und Material müssen dem des Hauptgebüdes  
entprechen. 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. Oberflächen-  
wasser 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 Grund-  
stücken 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 Holzplatteln oder Hecke. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.  
 Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig.  
 Garagenstellflächen und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzünunungen 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

4.1.1.1 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  
 Zu erhaltender Gehölzbestand nach 9 (1) Ziff. 25 b BauGB.

5.2 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strüchern. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze sowie Obstbäume zulässig.

**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.

**Planzeichen**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

1.1 Bestehende Flurstücksnummern

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Bestehende bauliche Anlagen

3.1 Wohngebäude

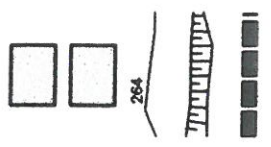
3.2 Neben- und Gewerbegebäude

4. Höhenlinien – z.B. 264,00 m u. NN

5. Bestehende Böschungen

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Nutzungsschablone



Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl d. Vollgeschosse	Art der Bauweise
Trennhöhe als Höchstmaß	
Dachneigung	

