

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. FESTSETZUNGEN (nach DIN 18013)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 bis 3 der BauNVO)
Allgemeines Wohnbaugebiet § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1
Buchstabe a des BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO)

WA

- 2.1. Zahl der Vollgeschosse, (Z)

I + D

Erdgeschoss u. Dachgeschoss $43 \pm 5^{\circ}$ Z = I + D

Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßausbau möglich

Firstrichtung

- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
- Geschoßflächenzahl GFZ

02

04

3. Baulinien - Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und
§§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

A

- 3.2 Baulinie

- 3.4 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen

- 6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Abwasserleitungen geplant

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1
Nr. 8 BBauG)

Pflanzgebot für Blüme und Buschgruppen
3-4 Bäume je Bauplatz

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e und Nr. 12 BBauG)

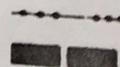
- 13.1 Garage
*Wohnhaus u. Garage müssen gleiche
Dachneigung haben.*



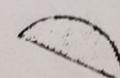
- 13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 Abs. 4 BBauNVO)



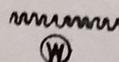
- 13.6 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 5 BBauG)



- 13.7 Freizuhaltenen Sichtflächen an Straßen-
kreuzungen und Einmündungen
Heizungen und Bepflanzungen max. 0,80 m
u. OK Straße



- 14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrecht-
lichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 und §
9 Abs. 4 BBauG)



II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäude
Nebengebäude
2. Flurgrenzen bestehende
aufzuheben
neu vorgeschrieben
3. Höhenlinie mit Höhen
4. Die Planunterlage und
BP beruht auf Vergrößerung
1 : 5000 in den Maßstäben
hier nur Richtlinie für
Richtlinie sein. Die genaue
sind vor einer Bauplan-
mitteln.

III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Baugestaltung:

Bauliche Anlagen im Sinne
BauNVO sind außerhalb
nicht zulässig. Die
flächen muß nach Art.

Für alle Hauptgebäude
mit einer Dachneigung

Die Dächer sind mit
ziegeln in den Farben
einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m
gunde Dachflächenfenster
1,2 m nicht überschreiten

Die Baukörper müssen
und Farben geprägt sein
Putz und Sichtbeton
gestalten.

Garagen:

Garagen aus Wellblech o.ä.
auf der Grenze ist der
richtung u. den Unterh
bargrundstück aus vorze
ge gebaut, ist diese an

Garagen auf der Grundst
lich gestaltet werden.
oder Kette im Bereich d
vor den Garagen ist nic

Nebengebäude sind nur
zugelassen.

Garagen sind nur innerh
stücksflächen bzw. auf
Flächen zulässig.

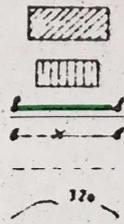
Die Fläche zwischen Gar
kehrsfläche darf nicht
Stauraum muß 5,00 m bet

Einfridung: Die Einfr
die Höhe von 1,00 m u.
höhe, max. 0,30 m nich
Straße sind Holzzäune un

Entwässerung: vor
zufahren sind zur Entw
abgedeckte Entwässerungsr

II. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden
Nebengebäuden
2. Flurgrenzen bestehende
aufzuhebende
neu vorgeschlagene
3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.



III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

Baugestaltung:

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 38° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz und Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Garagen: Satteldächer . Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung u. den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Nebengebäude sind nur in Verbindung mit der Garage zugelassen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß 5,00 m betragen.

Einfriedung: Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße -einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m- nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.

Entwässerung: vor Garagen - zufahrten sind zur Entwässerung mit einem Rost abgedeckte Entwässerungsrinnen zu setzen.

Außenanlagen: Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe i.natürl. Gelände zulässig.

Hängseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf talseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Böschungen und Stützmauern: Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf Ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Eingrünung: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Straucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Gemeinde Hallerndorf erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F.d. Bek. vom 01.08.1976 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (Bay.BS I. S. 462) i.d.F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115) folgenden mit Schreiben vom Landratsamt Forchheim vom 18.05.1988.. AZ 114-4-610-88 genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan Pautzfeld „Nord - West“ der Gemeinde Hallerndorf gilt der vom Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger Straße 11, 8550 Forchheim am 31.03.1987 gezeichnete Bebauungsplan Pautzfeld „Nord - West“, der zusammen mit den „Zusätzlichen Festsetzungen“ den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Hallerndorf, den 07. Juni 1988

1. Bürgermeister