

MI	
0,6	(1,2)
II	o
hmax Satteldach: 3,70 m hmax Pultdach: 4,55 m DN Satteldach: 43° +/- 5° DN Pultdach: 15° +/- 5°	

Zeichnerische 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. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt ist Erdgeschoßroßfußbodenhöhe (EFH)
Traufhöhe Satteldach : Pultdach
Dachneigung Satteldach : Pultdach

THmax 3,7 m : 4,55
DN 43° +/- 5° : 15° +/- 5°

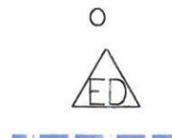
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

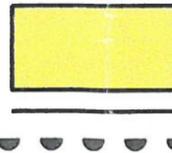
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch



unterirdisch



6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

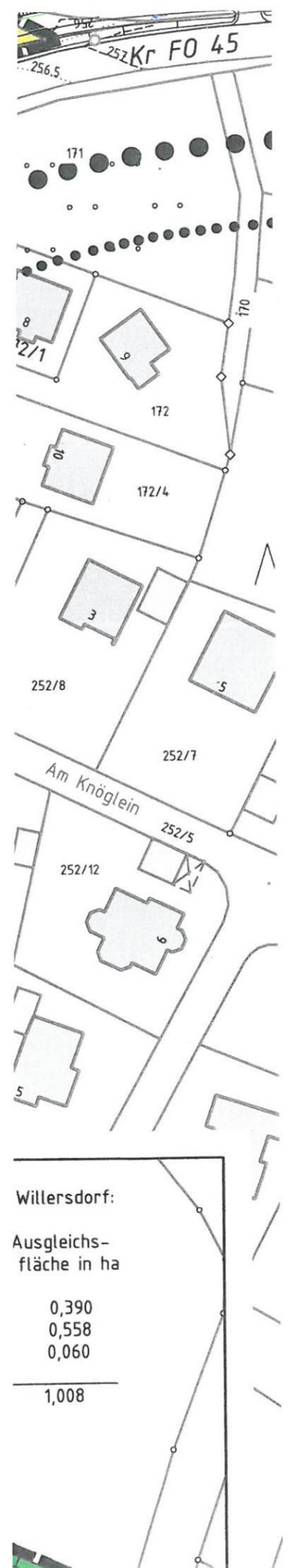


Textliche Festsetzungen

A) Bauordnungsrechtliche Hinweise und Festsetzungen

- Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten
- Die Vorgartenbereiche dürfen bis zur Hausmitte nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden. Sie sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Abfallbehälter gärtnerisch zu gestalten. Die Gärten zur freien Landschaft hin dürfen ebenfalls nicht als Lager- und Arbeitsfläche genutzt werden.
- Im Baugebiet sind Satteldach, auch mit Krüppelwalm, und Pultdach zulässig. Dachgauben dürfen maximal 1/2 der Firstlänge betragen. Dachgauben im Pultdach sind unzulässig. Dachüberstände an Traufe und Ortsgang dürfen 50 cm nicht überschreiten. Anlagen zur Energiegewinnung (Kollektoren, Absorber etc.) sind am Dach nur zulässig, wenn sie in ihrer Gesamtfläche, Anordnung und Material mit den übrigen Dachflächen und -aufbauten harmonisch abgestimmt sind.
- Die Oberkante Kellerdecke darf max. 50 cm über dem höchsten Punkt des anstehenden natürlichen Geländes an der Außenkante des geplanten Gebäudes liegen. Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt mit Straßenniveau beizufügen.
- Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)
Gesamthöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 0,80 m, Sockel dabei nicht höher als 30 cm. Grundstücke, die zum Friedhof oder zur Aisch liegen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind in diesem Bereich nicht zulässig.
An Straßen: Senkrecht angeordnete Zäune oder Hecken.
Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Diagonal angeordnete Holzeinfriedungen sind nicht zulässig.
Garagenstellplätze und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist DIN 1986 zu beachten. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß für Mischwasser.

Erfolgt eine Teilung für Doppelhausbebauung, sind beide Grundstücke auf diese anzuschließen. Alle Grundstücke sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund entwässert werden.
Fremdwasser (Quell-, Drainage- und Schichtenwasser) darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Dachwasser soll nach Möglichkeit direkt auf dem Grundstück versickert werden.
- 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 Grundstückseigentümers. Konstruktiv erforderliche Maßnahmen der Verkehrserschließung, z.B. Böschungen, Stützmauern, Einfassungen, Betonrückenstützen etc. sind in den Grundstücken der Anlieger zu dulden. Entschädigungsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Garagen sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die Garagenbreite nicht mehr als 6,50 m beträgt und als Grenzbau errichtet wird oder mit dem Wohngebäude baulich verbunden wird. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,00 m betragen. Dachform und Material müssen dem des Hauptgebäudes entsprechen. Stellplätze, Stauräume, Grundstückszufahrten und Wege sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.



7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Bestand

Einzelbäume/Baumgruppen ist zu erhalten

Gehölzbestand ist zu erhalten

7.2 Planung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmenummer mit Erläuterung s. Begründung zum Bebauungsplan

Die Vorgaben des Grünordnungsplan Ziffer 2.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten.

Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen

Pflanzung von Gehölz- und Heckenpflanzungen
Artenliste laut Begründung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

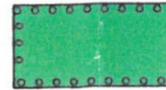
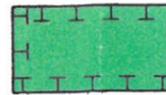
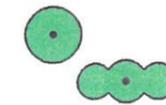
Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe THmax	
Dachneigung	

Bauverbotszone (BVZ)
Baubeschränkungszone (BBZ)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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.



1



9. Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 123 BauGB)
Die Verlegung von Erdkabeln, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,00 m parallel zur Straße liegen und der Versorgung des Wohngebietes dienen, ist zu gestatten.
10. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 50 cm von der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.
11. Erschließung
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Es dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze nicht errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit, Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
12. Keller sind in Stahlbeton, wasserundurchlässig nach DIN 1045 auszuführen.
13. Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.
14. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen zu schaffen.
15. Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Lampensysteme zu verwenden. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen, wie z. B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.
16. Es sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen. Schutzbedürftige Räume sind auf der Straßenabgewandten Seite anzuordnen.

B) Grünordnerische Hinweise und Festsetzungen

1. Schutz und Pflege der vorhandenen Vegetation: Siehe Grünordnungsplan. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) gilt das Verbot der Ablagerung von Gartenabfällen, Verbot von Abgrabungen und Auffüllungen sowie von Ablagerungen und Zwischenlagerungen aller Art, Verbot der Errichtung baulicher Anlagen aller Art, wie z. B. Geräteschuppen, Gartenhäuschen usw.
2. Maßnahmen zum Artenschutz
Grundstücke, die zum Friedhof oder zur Aisch liegen, müssen mit einem durchgängigen Zaun von mindestens 80 cm Höhe eingefriedet werden; Sockel sind nicht zulässig.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Siehe Grünordnungsplan
4. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind bis Mitte 2015 nach den Maßgaben der UNB im Landratsamt FO durchzuführen.

Legende

- 1.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

