

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. FESTSETZUNGEN

(nach DIN 18 003)

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 3 BauNVO)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9/1 BBauG i.V. §§ 16 - 17 BauBVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (zugelassene Gebäudetypen)

(§ 10 BauNVO)

für WA E

für WA E + D

für WA E + 1

Höchstgrenze

II

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

GRZ für WA

U.Z

2.3 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

GFZ für WA

0.4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9/16 BBauG i.V. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.1.3 Nur Einzelhäuser zulässig für WA

3.4 Baulinie

Baugrenze

3.6 Baugestaltung



Einfriedung

Höhe einschl. des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 30 cm, gemessen über dem fertigen Gehsteig bzw. der Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Maschendraht, Heckenhinterpflanzung ~~und Eisenzaune~~ und Holzzaun zulässig. Betonierte Briefkastenpfeiler sind gestattet. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt. ~~Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebädefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden.~~

Gebäudeveränderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.

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.

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeindebedarf

(§ 9/1 f BBauG)

Gemeindebedarfsflächen

6. Verkehrsflächen

(§ 9/1.3 BBauG)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.1.2 Unterteilung der Straßenflächen

Fahrbahn, Gehweg

Fußweg

6.1.6 Maßzahl

6.3 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Gem. Fl.

F

3.6 Baugestaltung

(§ 9/2 BBauG)

Satteldach u. Walmdach	E 20 - 30°
Satteldach E + I	25 - 30°
Satteldach E + D	45 - 50°
Firstrichtung	



Gebäudetypen

Die Gebäude sind in ihrer Dachform und Dachneigung entsprechend den Regelschnitten auszubilden.

Architektonisch und individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grenzzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Geschosse in gleicher Höhenlage, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen, sind als Ausnahme gemäß § 31/1 BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

Dacheindeckung

Flachdachpfannen bzw. Biberschwänze, Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau/schwarz.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

Material für Garagen

Garagen, welche beim Einzelgebäude stehen oder diesem angegliedert sind, müssen in Material und Farbe auf der Hauptkörper abgestimmt sein.

Beläge für Hauszugänge

Die Flattenbeläge für Hauszugänge außerhalb von Zäunen und Mauern sind auf das Material der öffentlichen Bereiche abzustimmen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9/1.5 BBauG)

Umformerstation

9. Grünflächen

(§ 9/1.8 BBauG)

öffentliche Grünflächen

Privatgrün

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12/1 - 3 BauNVO)

Parkbuchten

Garagen

13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung

(§ 19/4 BauNVO)

13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9/5 BBauG + § 30 BBauG)

13.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

(§ 9/1.14 BBauG)

Die eingetragenen Schutzflächen sind von allen baulichen Anlagen sowie jeglichen Sichtbehinderungen, Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw., die eine Höhe von 1,00 m überschreiten, freizuhalten.

~~Ordnungswidrigkeit~~

~~Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO kann mit Geldbuße bis zu DM 10.000,-- belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung des Landratsamtes Forchheim zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu DM 5.000,-- erkannt werden.~~

II. Hinweise

1. Bestand von

- a) Wohngebäuden
- b) Nebengebäuden

2. Flurstücksgrenzen

- bestehende
- aufzuhebende
- neu vorzuschlagende

