

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Entsprechend den Abgrenzungen im Plan gelten für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) folgende Höchstwerte:
- im allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,3; GFZ 0,6
 - im allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,4; GFZ 0,8
 - im Mischgebiet GRZ 0,6; GFZ 0,6
- 2.2 Entsprechend den Abgrenzungen im Plan wird die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:
- im allgemeinen Wohngebiet: Z = I + DG = II
 - im allgemeinen Wohngebiet anzurechnendes Dachgeschos Z = I
 - im Mischgebiet: Z = I
 - im Sondergebiet: TH max. 6,5 m
3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO.
 - 3.2 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen; Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
 - 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m²
5. Garagen und Stellplätze
- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Fläche bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.
 - 5.2 Carports sind zulässig.
 - 5.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist ein Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
 - 5.4 Garagen aus Wellblech sind unzulässig.
 - 5.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
6. Dachform
- 6.1 Alle Hauptgebäude im abgegrenzten Bereich erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° + 5°. Die Dächer sind mit rotbraunem Material einzudecken. Im Sondergebiet wurde nur Satteldach festgesetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 27.01.1990
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) v. 10.10.1982
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 02.07.1982

- 6.2 Ein Kniestock ist zulässig. Er darf eine Höhe von 0,5 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.
 - 6.3 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Satteldächer (Dachneigung 25° +/- 2°) zulässig. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit einbezogen ist, ist die Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes festzusetzen.
 - 6.4 Dachgauben dürfen max. 50 % der Firstlänge betragen, Ausführung nur als Einzelgauben mit stehendem Fensterformat zulässig.
 - 6.5 Dachvorsprünge sind bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.
7. Einfriedigungen
- 7.1 Einfriedigungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
 - 7.2 Die Einfriedigung der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein dunkel imprägnierter Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
8. Äußere Gestaltung
- 8.1 Die Baukörper sind durch natürliche Materialien und Farben zu gestalten: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.
 - 8.2 Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.
9. Außenanlagen
- 9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligustrum Vulgare), Pfaffenkappchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lantana), Haselbuche (Carpinus Betulus), Hartriegele (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum), Hundstrose (Rosa Canina), sowie Großbäume, Obstbäume, Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche usw.
 - 9.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
 - 9.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
 - 9.4 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
 - 9.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind entsprechend der Darstellung im Planteil (Erhaltungsgebot) zu erhalten.
 - 9.6 Zur Einbindung in die Landschaft wurden Pflanzgebote festgesetzt. Die unter 9.1 festgesetzte Pflanzenliste ist hierfür verbindlich.
10. Außenwerbung
- 10.1 Anlagen der Außenwerbung nach Artikel 12 Bay. Bauordnung sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

I+DG Zahl der Vollgeschosse (Z) z.B. ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

• offene Bauweise

← Firstrichtung (zwingend)

--- Baugrenze

SD Satteldach

40° ± 5° Dachneigung

Verkehrsflächen

— Gehweg

— Fahrbahn

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

landwirtschaftliche Nutzfläche

Überschwemmungsgebiet

○ Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

○ Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG bzw. Nr. 9 PlanzV B1

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist nicht dargestellt, wenn sie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Zone, die von Bebauung freizuhalten ist

RUB Regenüberlaufbecken überdeckt (geplant)

Fläche für Stellplätze oder Garagen

Fläche für Stellplätze oder Garagen

Stellplätze (nicht versiegelte Oberfläche)

Garagen

B. FÜR HINWEISE

Ursprüngliche Flurstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke

Höhenschichtlinien

475/5 Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

Bach

Fläche für die Wasserwirtschaft

Nutzungsschablone

Art der Nutzung

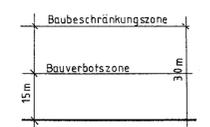
Zahl der Vollgeschosse

Geschosflächenzahl

Grundflächenzahl

Bauweise

Dachform, -neigung



C. DATEN

A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den 21.06.1990

H.P. Gauff, Ingenieur

B. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat am 22.02.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kleinsendelbach "Mitte Süd" beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht.

Kleinsendelbach, den 24.02.93

H. Müller, 1. Bürgermeister

C. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat gemäß § 2a, Abs. 2 BBAuG am 22.02.93 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.93 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Kleinsendelbach, den 24.02.93

H. Müller, 1. Bürgermeister

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.93 in der Zeit vom 05.02.1991 bis 06.02.1991 öffentlich ausgelegt.

Kleinsendelbach, den 24.02.1992

H. Müller, 1. Bürgermeister

E. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.07.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.02.1993 als Satzung beschlossen.

Kleinsendelbach, den 24.02.1993

H. Müller, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Kleinsendelbach "Mitte Süd" wurde mit Beschluß des Landratsamtes Forchheim vom 29.01.93, 4-610/93 genehmigt.

Landratsamt Forchheim

Forchheim, den 29.1.93

H. Müller, 1. Bürgermeister

G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.02.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Kleinsendelbach, den 22.02.1993

H. Müller, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



GEMEINDE KLEINSENDELBACH

LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN "MITTE SÜD"

M 1:1000 NÜRNBERG 26.6.1986

ENTWURF	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
GEZEICHNET	26.06.1986 / MM		
GEPRÜFT	11.06.87 / MM		
GEANDERT	06.02.1987 / MM	24.11.1989 / MÜ.	14.02.91 / H.G.
PROJEKT-NR.		FLÄCHE	

H. P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 8500 NÜRNBERG TEL. 0911/4090 10