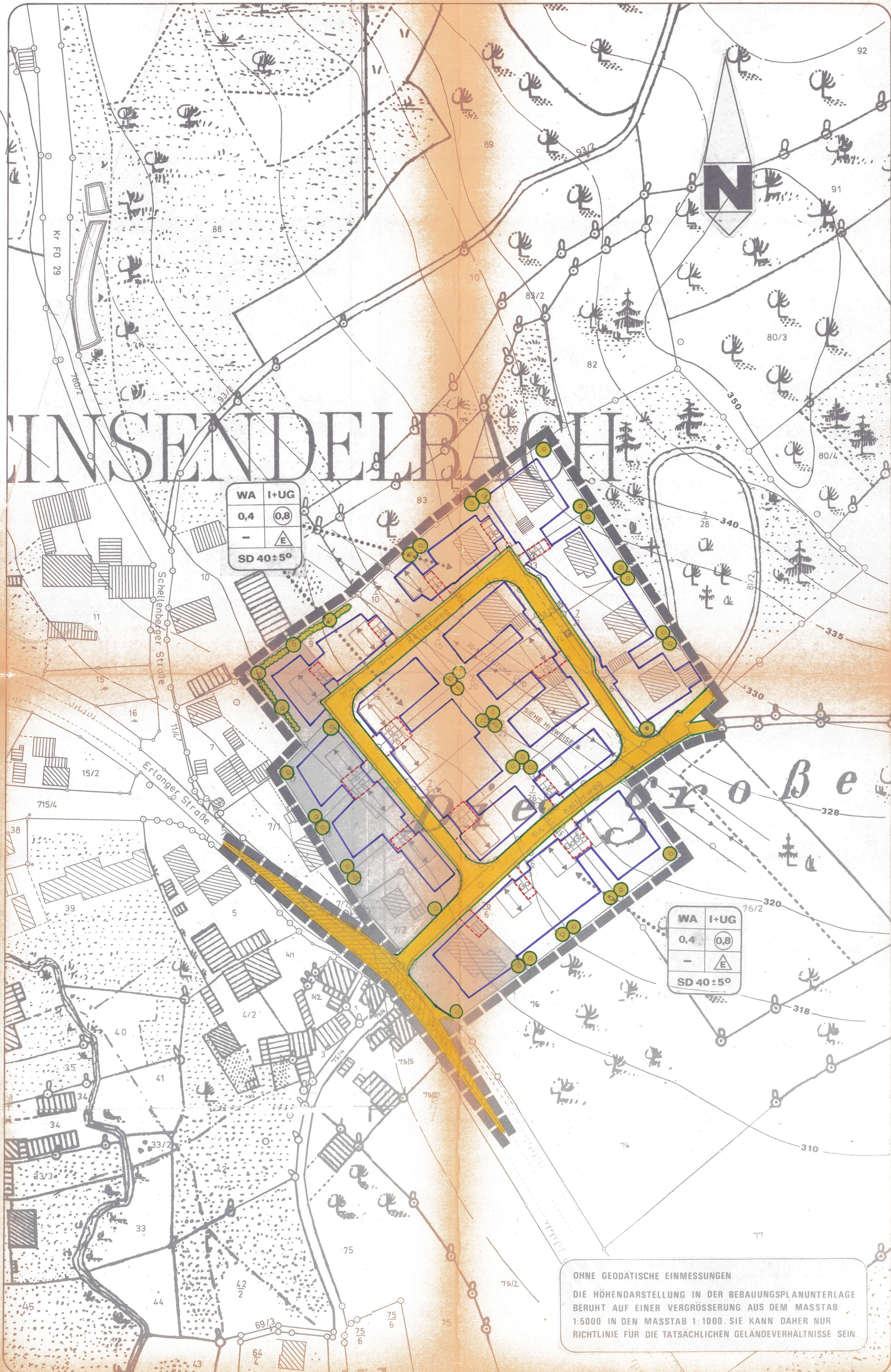




WEITERE FESTSETZUNGEN	
1	Art der baulichen Nutzung
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:	
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung
2.1	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs.1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
2.2	Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt.
2.2.1	Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Untergeschöß, Kniestock zulässig, Z = II = I + UG.
3	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen
3.1	Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO (nur Einzelhäuser zulässig)
3.2	Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
3.3	Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen; Bauhöfen sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
3.4	Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3.5	Die Stellung der baulichen Anlagen (Fristrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.
4	Mindestgröße der Baugrundstücke
4.1	Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt: - bei Einzelhausbebauung: 700 m²
5	Höhenlage der baulichen Anlagen
5.1	Bei Stellung der Gebäude parallel zum Hang darf die Traufhöhe talseitig - bei I + UG maximal 5,5 m über OK des natürlichen Geländes betragen.
5.2	Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
6	Stellplätze und Garagen
6.1	Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.
6.2	Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt, noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
6.3	Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
6.4	Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
6.5	Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
7	Dachform
7.1	Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 40° ± 5°. Die Dächer sind mit rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzementplatten und ähnliche Eindeckungen sind unzulässig.

7.2	Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 25° ± 2°) zulässig. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit einbezogen ist, ist die Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes festzusetzen. Eine Abknickung ist nicht zulässig.
7.3	Dachvorsprünge sind bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.
7.4	Asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
8	Einfriedigungen
8.1	Einfriedigungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
8.2	Die Einfriedigungen der Grundstücke darf 1 m über Straßenebene 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 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.
9	Äußere Gestaltung
9.1	Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.
9.2	Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.
10	Außenanlagen
10.1	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum lantana), Heibuck (Corylus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina); sowie Großbäume, Obstbäume, Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche usw.
10.2	Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
10.3	Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
10.4	Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
10.5	Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
10.6	Für das Pflanzgebot gilt die im 10.1 angegebenen Gehölze
10.7	Auf jeden Grundstück ist mindestens ein Baum der Wuchsklasse II (Obstbäume hochstammig, Eberesche, Buche oder Ahorn) anzupflanzen.
11	Schallschutz
11.1	Im gekennzeichneten Bereich sind Schlafräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite zu planen bzw. an der Schallseite (SW-Seite) mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.
11.2	In einem Abstand von 100 m zur Staatsstraße ist eine entsprechende Sicherung der ruhebedürftigen Räume auf die der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite (Nord-Ostseite) vorzunehmen.
12	Auflagen nach Art 13 Forstgesetzes
12.1	Bei einer Bebauung in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald wird gefordert: a) anbringen von 3 Büschen an den Kaminen zur Verhinderung von Funkenflug, b) unterlegen jeglichen Feuerzundern im Freien z.B. Grillroste, verbrennen von Unrat usw., c) verschließbare Aschenförmern aus Metall.
13	Mögliche Geräusch- und Lärmbelastungen
13.1	Mögliche Geräusch- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe und angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sind zu dulden.

ZEICHENERKLÄRUNG	
A. FÜR FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung
I+UG	Zahl der Vollgeschosse z.B. ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Untergeschöß
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Fristrichtung (zwingend)
	Baugrenze
SD	Satteldach
40±5°	Dachneigung
	Verkehrsflächen
	Gehweg Fahrbahn } Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Parkplatz
	Sichtdreieck
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
	20 KV Freileitung mit Schutzstreifen
	Grünflächen
	öffentliche Grünfläche
	Pflanzgebot
	Erhaltungsgebot
	Fläche für Stellplätze oder Garagen
	Fläche für Stellplätze oder Garagen
	Garagen
B. FÜR HINWEISE	
	Ursprüngliche Flurstücksgrenzen
	Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke
	Höhenschichtlinien
	Flurstücksnummern
	Bestehende Gebäude
	Bauanträge für Gebäude im Bereich der Schutzzone der Freileitung sind dem Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg vorzulegen.

Die Gemeinde Kleinsendelbach erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayBS I. S. 462) i.d.F. d. Bek. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336), 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. 91 und 89,1 Nr. 10 der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom 14.12.1983, Az. Hb. 4-610-83,..... genehmigten Bebauungsplan.	
Satzung	
§ 1	
Für den Bebauungsplan "Kleinsendelbach Nord-Ost" der Gemeinde Kleinsendelbach gilt der vom Ingenieurbüro H.P. Gauff GmbH & Co., Nürnberg, am 30.3.1983 gezeichnete Bebauungsplan "Kleinsendelbach Nord-Ost", der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" und der Begründung in der Fassung vom 18.02.1982 den Bebauungsplan bildet.	
§ 2	
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.	
Kleinsendelbach, den 16.01.84..... H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg Tel. 405045, Telefax 405046 jbg d	
A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes: Nürnberg, den 6.10.83.....	
B. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat am 05.03.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde nach § 2 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Kleinsendelbach, den 12.10.83..... Stiegel 21..... Bürgermeister	
C. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat gemäß § 2 a, Abs. 2 BBauG am 07.02.83..... nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.01.83..... die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Kleinsendelbach, den 12.10.83..... Stiegel 21..... Bürgermeister	
D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 2 BBauG vom 27.06.83..... bis zum 01.10.83..... im Rathaus der Gemeinde Kleinsendelbach öffentlich ausgelegt. Kleinsendelbach, den 12.10.83..... Stiegel 21..... Bürgermeister	
E. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.09.83..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Kleinsendelbach, den 12.10.83..... Stiegel 21..... Bürgermeister	
F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.12.1983, Nr. Hb. 4-610-83, gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) mit/ohne Auflagen genehmigt. Forchheim, den 14.12.1983, Stiegel 21..... H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg Tel. 405045, Telefax 405046 jbg d	
G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.01.84..... ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Kleinsendelbach, den 16.01.84..... Stiegel 21..... Bürgermeister	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:5000

GEMEINDE
KLEINSENDELBACH

LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„NORDOST“

ENTWURF: DIPL.-ING. RIEDELBERGER

M 1:1000

18. 2. 1982

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
GEÄNDERT			
PROJEKT-NR.	15-40310	FLÄCHE	0,77

H. P. GAUFF INGENIEURE
PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 50 45

GMBH & CO