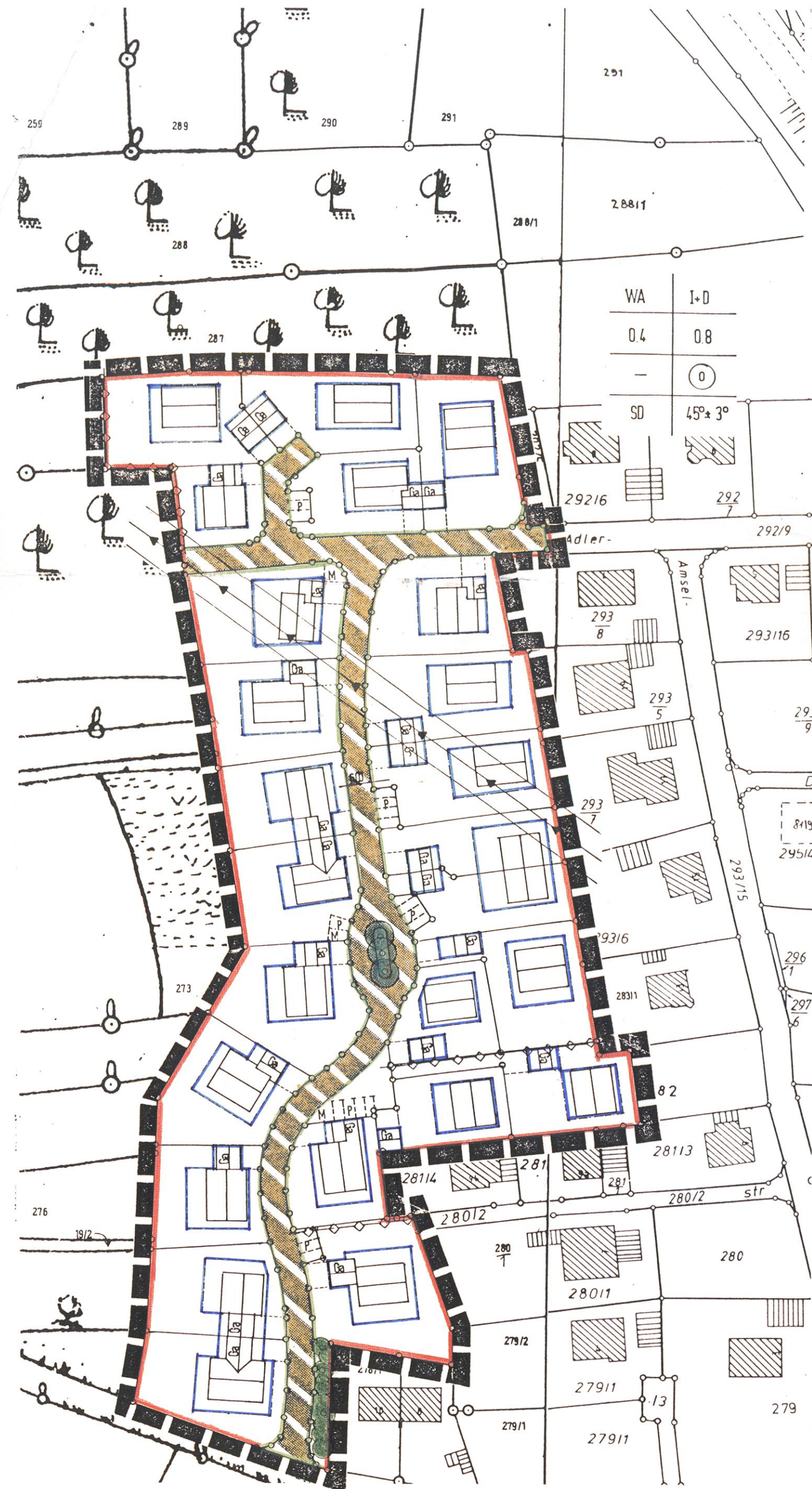




#### ZEICHENERKLÄRUNG

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I-D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos

0.4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstgrenze nach § 17 BauNVO

0.8 Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstgrenze

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise

Baugrenze

SD Satteldach

45°/3° Dachneigung

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsberuhigte Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Freileitung

P Öffentlicher Stellplatz

G Garage

M Müllsammelbehälter

#### GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

#### KLEINSENDELBACH NORD-WEST 2. BA

#### WEITERE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist entsprechend der Abgrenzung. Allgm. Wohngebiet (WA) nach § 3 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

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 wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt.

I + DG; zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschos.

##### 3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO (nur Einzel- bzw. Doppelhäuser 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; Bauhütten 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 (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

##### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:

- bei Einzelhausbebauung: 450 m².

##### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,30 m über dem höchsten Punkt der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

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 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 45° +/- 3°.

7.2 Ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist unzulässig.

7.3 Erdgeschossige Nebengebäude (Garagen) erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 45°. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit einbezogen ist, ist die Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes festzusetzen. Eine Abknickung ist nicht zulässig.

7.4 Dachvorsprünge sind bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.

7.5 Dachgauben bis zu einer Größe von 1.25/1.40 sind zulässig; Dacheindeckung wie Hauptgebäude.

7.6 Asymetrische Dächer sind nicht zulässig.

##### 8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. (Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten).

8.2 Die Einfriedungen der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 0,20 m ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein 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. Dacheindeckungen für Häuser und Nebengebäude aus naturroten Dachziegeln.

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), Pfaffenkäppchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinos), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Sylostium), Hundsrose (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 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten.

10.5 Die in 10.1 aufgeführte Pflanzenliste gilt auch für das Pflanzgebot. Je Grundstück ist mindestens 1 Großbaum anzupflanzen.

10.6 Bei Außenarbeiten auftretende Vor- und Frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juli 1973, GVBl. 13/1973 müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, gemeldet werden.

10.7 Die angrenzenden Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine landwirtschaftliche Immission ist nicht auszuschließen, besonders bei der Nutzung der Kirschgärten.

##### 11. Schallschutz

11.1 Im gekennzeichneten Bereich sind Schlafräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite zu planen bzw. an der Schallschall (Ostseite) mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Kleinsendelbach hat am 25.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.11.91 ortsüblich bekannt gemacht.



Kleinsendelbach, den 20.11.92

1. Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf in der Fassung vom 16.12.91 hat in der Zeit vom 20.01.92 bis 10.02.92 nach Bekanntmachung vom 10.01.92 stattgefunden.



Kleinsendelbach, den 20.11.92

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.92 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 13.04.92 bis 15.05.92 öffentlich ausgelegt.



Kleinsendelbach, den 20.11.92

1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.06.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.03.92 als Satzung beschlossen.



Kleinsendelbach, den 20.11.92

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Forchheim am 13.08.92 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Der Bebauungsplan "Kleinsendelbach NW 2.-BA" wurde mit Beschluß des Landratsamtes vom 14.01.93 genehmigt.



Kleinsendelbach, den 14.01.93

1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.04.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 08.04.93

1. Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

#### BEBAUUNGSPLAN "KLEINSENDELBACH NORD-WEST 2.BA" LANDKREIS FORCHHEIM

PLANUNG ARCHITEKT DIPL. ING. WOLFGANG BADER  
THEODOR KLIPPEL STRASSE 7  
8520 ERLANGEN  
TEL.: 09131 / 33095 FAX: 09131 / 13345

PLAN NR. B01a BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

DAT./INDEX ERLANGEN 23.03.1992  
30.03.92 a ergänzt