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 dem Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.1 Ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß. Kniestock bis max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig, Z = II + I + DG.

2.2.2 Zwei Vollgeschosse, Z = II

2.2.3 Ein Vollgeschoß, Z = I

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. 3 BayBO auf dem 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; Baukörper sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu bepflanzen.

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: 600 m²

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Bei Stellung der Gebäude parallel zum Hang darf die Traufhöhe talseitig

- bei I + DG maximal 4,0 m

- bei I maximal 3,5 m

über OK des natürlichen Geländes betragen.

5.2 Bei Stellung der Gebäude senkrecht zum Hang darf die Firsthöhe an der talseitigen Giebelseite

- bei I + DG maximal 9,0 m

- bei I maximal 8,5 m

über OK des natürlichen Geländes betragen.

5.3 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°.

72. Ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist bei I + DG unzulässig.

7.3 Bei eingeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind Flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 25 ± 2°) zulässig. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit eingezogen 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 Asymetrische Dächer sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

8.2 Die Einfriedungen der Grundstücke darf I m über Straßenoberkante nicht überragen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 m ausgebildet werden. Zudem ist zur Straße hin ein dunkel lagrierter Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummantelten 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 Bauchgruppen zu gliedern. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligistrum Vulgare), Pfaffenkäppchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosa), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Heilbaum (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum), 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 in 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 Die in 10.1 aufgeführte Pflanzenliste gilt auch für das Pflanzgebot. Je Grundstück ist mindestens 1 Großbaum anzupflanzen.

11. Schallschutz

11.1 In gekennzeichneten Bereich sind Schlafräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite zu planen bzw. an der Schallseite Schlafräume mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

12. Auflagen nach Art 13 PstNG

12.1 Bei einer Bebauung in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald wird gefordert:

a) Anbringen von Prallblechen an den Kaminen zur Verhinderung von Funkenflug.

b) Unterlassung jeglichen Feuerwerkszündens im Freien, z.B. Sonnlaste, Verbrennen von Unrat usw.

c) Verschließbare Aschenthimmen aus Metall.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze ein Vollgeschoß zulässig, Z = I

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße zulässig, Z = II

I+DG Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß, Z = II + I + DG

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Fessstetzungen

SD Satteldach

40°-5° Dachneigung

Verkehrsflächen

Fahrbahn } Straßenverkehrsfläche
Gehweg }

verkehrsberuhigte Zone

Straßenbegrenzungslinie

Ortsdurchfahrtsgrenze

Fußweg

Sichtdreieck

Parkplatz

Kennzeichnung

Bereiche in denen besondere Schutzschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen

Kinderspielplatz

Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen

Erhaltungsgebot für Bäume und Buschgruppen

Öffentliche Grünfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga Garagen

Müllthonnenabstellplatz

Bestehende Gebäude

Bauanträge für Gebäude im Bereich der Schutzzone der Freileitung, sind dem Überlandwerk Oberfranken AO in Bamberg vorzulegen.

Die Gemeinde Kleinsendelbach erläßt aller Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BBauG - i.d.F. d. bek. von 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 bez. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (BGBl. S. 1611), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayRG I. S. 843) i.d.F. d. bek. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1981 (GVBl. S. 296), 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 92 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.10.1981 (GVBl. S. 443) folgende Satzung über den Bebauungsplan Forchheim vom 02.03.83, in der Fassung vom 21.10.83 für das genehmigungspflichtigen Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan "Steinbach-West" der Gemeinde Kleinsendelbach gilt der vom Ingenieurbüro H.P. Gauff GmbH & Co., Nürnberg, am 12.04.1983 gezeichnete Bebauungsplan "Steinbach-West", der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" und der Begründung in der Fassung vom 12.04.1983 den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kleinsendelbach, den 22.10.1983

(1. Bürgermeister)

DATEN

A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes:

H. P. Gauff Ingenieure
GMBH & CO
Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg
Tel. 0911/40 50 45

Nürnberg, den 19.06.1981

B. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat am 05.03.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde gem. § 2 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Kleinsendelbach, den 29.06.83 1. Bürgermeister

C. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat gemäß § 2 a, Abs. 4 BBauG am 19.04.82 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.82 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Kleinsendelbach, den 29.06.83 1. Bürgermeister

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in Verbindung mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG vom 07.02.83 hat gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG vom 11.03.83 im Rathaus der Gemeinde Kleinsendelbach ausgelegen.

Kleinsendelbach, den 29.06.83 1. Bürgermeister

E. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.83 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kleinsendelbach, den 29.06.83 1. Bürgermeister

F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.10.83 - Nr. NW 4-6411-83 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 6 der Geneehmigungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) ~~ohne~~ ohne Auflagen genehmigt.

Forchheim, den 03.10.83 Siegel gez. Hofmann
i.A. Dr. Zöbler

G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.10.83 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBauG ist der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kleinsendelbach, den 21.10.83 Siegel 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

GEMEINDE KLEINSENDELBACH

LANDKREIS: FORCHHEIM

1. Fassung gilt anstatt Bauleitplan vom 12.12.83

BEBAUUNGSPLAN „STEINBACH WEST"

ENTWURF: DIPL.-ING. RIEDELBERGER

4. FERTIGUNG

ÜBERARBEITUNG

M 1:1000

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	18.2.83 RW		
GEPRÜFT	18.2.83	21.10.83	
GEÄNDERT	22.12.82 MM	12.04.1983 RW	
PROJEKT - NR.	15-4030	FLÄCHE 0,98	

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