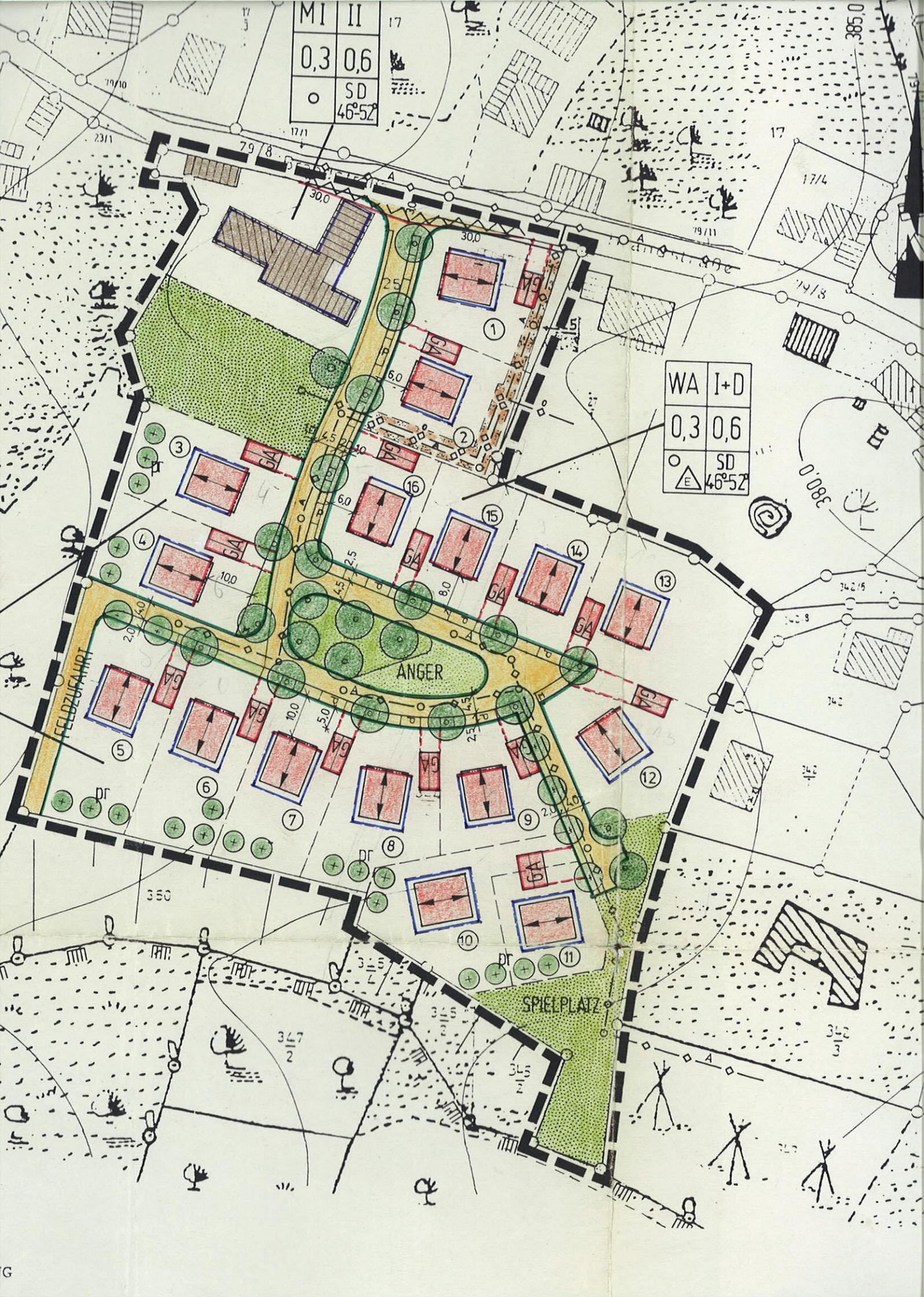


MI	II	17
0,3	0,6	
○	SD	46°52'

WA	I+D
0,3	0,6
△	SD
E	46°52'



ZEICHENERKLÄRUNG

A) F E S T S E T Z U N G E N

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

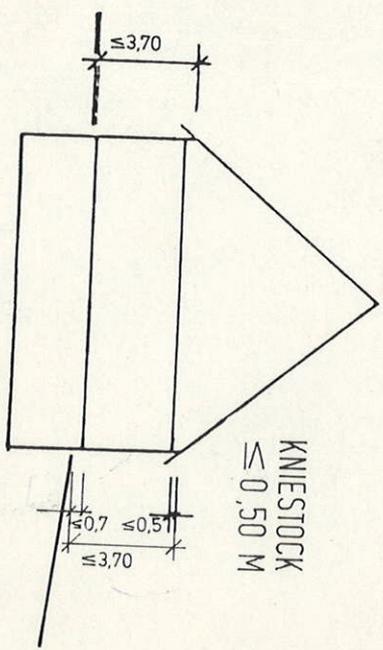
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +0 Dachgeschob als Vollgeschob
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschobflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEBÄUDEQUERSCHNITT

ZWEI VOLLGESCHOSSE
(ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS):
DACHNEIGUNG 46°-52°
MAXIMALE TRAUFHÖHE 3,70 m
MAXIMALER KNEISTOCK 0,50 m
DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE < 0,40 m
ORTGANG < 0,20 m



KNEISTOCK
≤ 0,50 M

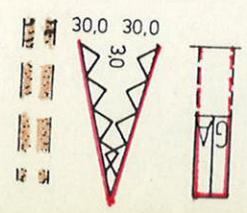
BAUWEISE, - LINIEN, - GRENZEN, - GESTALTUNG

- F Offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- D Offene Bauweise, nur Doppelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- SD Satteldach
- ↔ Hauptfirstrichtung zwingend

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Bau- gebietes	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geshobflächenzahl
Bauweise	Dachform

SONSTIGES

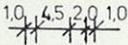
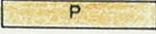


Flächen für Garagen und Nebengebäude
Sichtflächen (siehe Satzung 9.0)
Grunddienstbarkeit

SOCKELHÖHE (OK GELÄNDE BIS OK EG)
≤ 0,70 M (TALSEITIG AN DEN GEBÄUDEDECKEN)

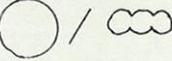
STRABEN

VERKEHRSFLÄCHEN

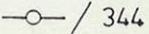
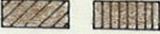
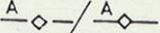
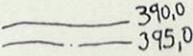
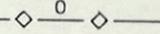
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verbindlicher Querschnitt in m
-  Ruhender Verkehr - Stellplätze

RÜNFLÄCHEN

Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

-  Pflanzgebot 1: Öffentliche Grünflächen
-  Pflanzgebot 2: Einzelbäume / Strauchgruppen
-  Baumpflanzungen auf privaten Flächen
-  Großbäume / Obstgehölze

B) H I N W E I S E

-  Vorgeschlagene Grundstückseinteilung
-  Bezeichnung der Neubaugrundstücke
-  Vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
-  Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern
-  Bestand: Wohngebäude / Nebengebäude
-  Abwasserleitung Planung / Bestand
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes
-  Höhengichtlinien
-  Böschungsflächen
-  Oberflächenwasserkanal geplant

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 und "Mischgebiet" im Sinne §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2.0 Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne §4 und "Mischgebiet" im Sinne §6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2.0 Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der BauNVO mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,3 und der Geschößflächenzahl GFZ = 0,4, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschößzahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3.0 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzelhäusern und einem Doppelhaus auf den dafür festgesetzten Flächen.

Das Neubaugrundstück Nr. 3 darf erst dann bebaut werden, wenn die landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl. Nr. 23 auf Dauer nicht mehr betrieben wird, oder der Eigentümer der Fl. Nr. 23 erklärt, keine Einwände gegen die Bebauung auf dem Neubaugrundstück Nr. 3 zu haben.

4.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der im "Allgemeinen Wohngebiet" und "Mischgebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen (auf den dafür festgesetzten Flächen) errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

5.0 Stellplätze und Garagen

Garagen bzw. überdachte Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6.0 Baugestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,70 m zugelassen. Untergeschosse sind nur als reine Kellergeschosse zulässig. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 46° bis 52° Dachneigung ausgeführt werden.

6.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig. Sockelhöhe max. 0,70 m.

6.3 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang sind unzulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand 40 cm.

6.4 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind bis 2/5 der Trauflänge nur in einem Dachgeschoß zugelassen.

6.5 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Im Hangbereich sind auch erdüberschüttete und begrünte Flachdachgaragen zugelassen. Die maximale Traufhöhe beträgt bei Garagen 2,30 m.

7.0 Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien sind, auch im Sockelbereich, ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune (senkrechte Lattung) auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht (grün) bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9.0 Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10.0 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, den Straßenraum durch Großbaumpflanzungen zu gliedern und den Ortsrand zur freien Landschaft nach Süden und Westen zu gestalten sowie durch die Anlage eines zentralen Platzes dem Baugebiet einen eigenen Charakter zu geben.

Die im Planteil auf öffentlichen oder privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. §9, Abs.1, Nr. 2 BauGB, Art.5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der natürlichen potentiellen Vegetation.

10.1 Vorgärten

Die Orientierung der Gebäude und Garagen zum Platz und zur Erschließungsstraße bewirkt kleine Vorgartenbereiche, die durch die Begrünung mit niederen Sträuchern und Stauden oder Gras sowie einzelnen Solitären einen fließenden Übergang zum Straßenraum bilden sollen. In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste).

Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße und im Platzbereich sind großkronige Einzelbäume nach der Gehölzliste zu pflanzen. Die öffentlichen Freiflächen sind ihrer Nutzung entsprechend zu bepflanzen und zu pflegen.

Die Feuchtsenke zwischen dem Mischgebiet und dem Neubaugrundstück Nr. 3 ist in ihrer Form zu erhalten. Mahd einmal jährlich mit Abfuhr des Mähgutes. Der Abfluß des Oberflächenwassers ist mittels geeigneter Maßnahmen zu steuern. Ein Rückstau ist zu ermöglichen. Am Rand der Senke ist eine Esche zu pflanzen.

10.3 Ortsrandeingrünung

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten sind an der westlichen und südlichen Grenze des Baugebietes Obstbäume in Form

Um eine Verzahnung der Bebauung mit der freien Landschaft sind an der westlichen und südlichen Grenze des Baugebietes Obstbäume in Form eines zusammenhängenden Obstgartens zu pflanzen.

Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum einheimischer Art festgesetzt. Im westlichen und südlichen Randbereich sind Formhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

10.4 Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen wird eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl vorgeschrieben:

- a) Großkronige Einzelbäume
- | | |
|-------------|------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Walnuß | Juglans regia |
| Eiche | Quercus robur |
- b) Kleinbäume
- | | |
|--------------------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Obstbäume in Arten | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Heckenrose | Rosa arvensis |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Salweide | Salix caprea |
| Holunder | Sambucus nigra |

10.5 Baumscheiben

Die Mindestgröße beträgt bei kleinkronigen Bäumen 6,0 m², bei großkronigen Bäumen 8,00 m², die Mindestbreite beträgt 1,50 m bei rechteckigen Flächen. Baumscheiben sind mit Rindenmulch zu überdecken oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

10.6 Parkplätze, Fuß- und Radwege

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Flächen, die nur vorübergehend befahren werden (Parkflächen, Mischflächen) grundsätzlich mit einem anderen Belag als für die Fahrbahn auszuführen. Parkflächen sind innerhalb von Grünflächen in Schotterrasen oder Rasenpflaster auszuführen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind sämtliche Wegeverbindungen in hydraulisch gebundener Schottertragschicht anzulegen.

10.7 Baumaterialien im Freibereich

Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sind nach Möglichkeit ortstypische Baustoffe materialgerecht zu verwenden.

10.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

11.0 Freiflächengestaltung

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabep länen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs.1, Art. 9 und 10 BayBO).

12.0 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.