






HINWEISE


 bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbold


 Flurstücksnummer


 vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer


 vorhandene Nebengebäude

 Maßangabe in Metern

 Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN  
hier z.B. 298,0 m ü.NN

 Vorschlag für die Parzellierung der Baugrundstücke

 Vorschlag für die Anordnung der Wohngebäude

 Nr. der Bauparzellen (Vorschlag)


Nutzungs- / Festsetzungsschablone:


Art der baul. Nutzung	Grundflächen-zahl	Bauweise	Umfang der baul. Nutzung	Dachneigung
Zahl der zul. Vollgeschosse	Geschoßfläch.-zahl	Bauweise	Dachform	


1. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Die Garageneinfahrt darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
2. Die Gebäude sollen bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung (Baugenehmigung) verputzt bzw. verkleidet sein.
3. Die Bepflanzung gemäß Ziffer 8 der Festsetzungen soll spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit ausgeführt sein.
4. In die Baugesuche sind nivellierte Geländeschnitte einzutragen, aus denen Geländeänderungen, Straßenböschungen und Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen ersichtlich sind.
5. Bei der Bepflanzung sind die Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Pflanzen) zu beachten.
6. Für die Bepflanzung werden einheimische Gehölze wie Esche, Eiche, Spitz- und Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Haselnuß, Pappel, Wildrose, Hartriegel, usw., hochstämmige Apfel-, Birn- und Walnußbäume vorgeschlagen.
7. Wirtschafts- und Anwandwege sind keine Erschließungsstraßen im Sinne der BayBO.
8. Das Einleiten von Quell-, Drän- und Schichtenwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.
9. Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlagen, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante liegen, sind nach DIN 1986, Teil 1, Ziffer 7 über Hebeanlagen zu entwässern bzw. mit Rückstausicherung zu versehen.
10. Bei Errichtung von Baumaßnahmen ausserhalb der Schutzzone für die 20kV-Freileitung sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch der BimSchV einzuhalten. Für bauliche Anlagen in der Schutzzone ist die Zustimmung des FÖWs notwendig.
11. Im Bereich der nordwestlich angrenzenden Rebflächen ist im Herbst zu Zeiten der Traubenlese zu Abend- und Nachtzeiten mit Lärmbelästigungen zu rechnen.


FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


 Baugrenze


 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990


 offene Bauweise


 nur Einzelhäuser zulässig


 max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig


 Grundflächenzahl (GRZ); hier z.B. GRZ = 0,4 max. zul.

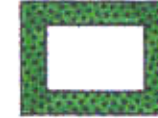
 Geschoßflächenzahl (GFZ); hier z.B. GFZ = 0,7 max. zul.

 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze ( Z )  
hier 2 Vollgeschosse ( 2 Z )  
das höchstzulässige Vollgeschoß ist im Dachgeschoß anzuordnen

 nur symetrische Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, zulässig

 zulässige Dachneigungen, hier z.B. 40° bis 55°

 Bereich ohne Ein- Ausfahrt und ohne Ein- Ausgang

 öffentliche Grünflächen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot, die von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten sind (siehe auch Ziff. 8.2 der Feststzungen).

 Pflanzgebot für Baumgruppen, ohne Standortbindung

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen mit Lage der Gehsteige

 Öffentliche Parkplätze

 Fußweg

 Straßenbegleitgrün

 Pflanzbindung von Einzelbäumen

 Leitungsrecht zu Gunsten des Fränkischen Oberlandwerkes AG (FÖW) für 20kV Freileitung, hier je 8,60 m beidseits der Leitungsachse (siehe hierzu Schreiben des FÖW vom 06.04.2000, das der Begründung zum Bebauungsplan vollinhaltlich begefügt ist.)

 Spielplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE  
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 0.50 m über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante liegen, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge auf dem Grundstück.
2. DACHFORMEN  
Bei Krüppelwalm darf die Walmhöhe 1/3 der gesamten Dachhöhe nicht überschreiten.
3. GARAGEN, STELLPLÄTZE  
3.1 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück nachzuweisen.  
3.2 Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5.0 m lang sein (GaV vom 30.11.1993 i.d.F.vom 08.12.1997). Dies gilt nicht für sogenannte Carports.  
3.3 Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten, sind jedoch ansonsten auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.  
3.4 Garagen sind in ihrer Ausführung dem Baustil der Hauptbauanlage anzupassen. Zulässig sind Dächer von 30° bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes.
4. GRENZBEBAUUNG  
Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend einander angleichen.
5. UNZULÄSSIGE ANLAGEN  
5.1 Provisorische Gebäude  
5.2 Nebenanlagen in Leichtbauweise, ausgenommen solche aus naturbelassenem Holz  
5.3 Grelle, schwarze und weiße Farben, naturfarbene oder grüne Faserzementplatten  
5.4 Aufschüttungen oder Abgrabungen höher als 80 cm  
5.5 Verkleidungen und Vordächer etc. in Leichtbaustoffen, ausgenommen Holz  
5.6 Stacheldrahtzäune
6. EINFRIEDUNGEN  
6.1 Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1.00 m über Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.  
6.2 Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf eine Gesamthöhe von 1.30 m nicht überschritten werden.  
6.3 Maschendrahtzäune sind nur in grüner Farbe mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

7. ERSCHLIESSUNG  
Im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes können aus zeichnungstechnischen Gründen nur Böschungen dargestellt werden, die höher als 0,5 m sind. Alle für öffentliche Verkehrsanlagen notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Höhe und Neigung auf den Privatgrundstücken angelegt.
8. BEPFLANZUNG (siehe auch Ziffer 5 und 6 der Hinweise)  
8.1 Je 200 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Baum und je 50 qm mind. ein Busch oder Strauch (Hecke) zu pflanzen und zu erhalten.  
8.2 Nördlich der Schulstraße sind entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches Pflanzstreifen und Baumgruppen mit dichtwachsenden, bodenständigen Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten, Breite 10 m. südlich der Schulstraße entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Baugrundstücke 18 bis 22 ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die mit Ziff. 8.2 eingebrachte Bepflanzung darf auf die Pflanzpflicht der Ziff. 8.1 angerechnet werden.  
8.3 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, fremdländischen Pflanzen und Schnitthecken (z.B. Tuja) als Abgrenzung zur freien Landschaft ist unzulässig.  
8.4 In den Baugesuchen ist die Art und der Standort der festgesetzten Bepflanzung einzutragen.
9. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: 500 qm
10. WASSERRECHT  
Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sollen in versickerungsfördernder (durchlässig, unversiegelt) und abflussverzögernder (Straßen- und Wegepflaster anstelle von Asphalt und Beton) Bauweisen errichtet werden. Dachflächenwässer sollten entweder auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt oder in Zisternen auf privaten Grundstücken gesammelt und genutzt werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
11. Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentertümern nach Art.8 Abs.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege; Residenzplatz 2; 97070 Würzburg; Tel.: 0931 / 54850 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.