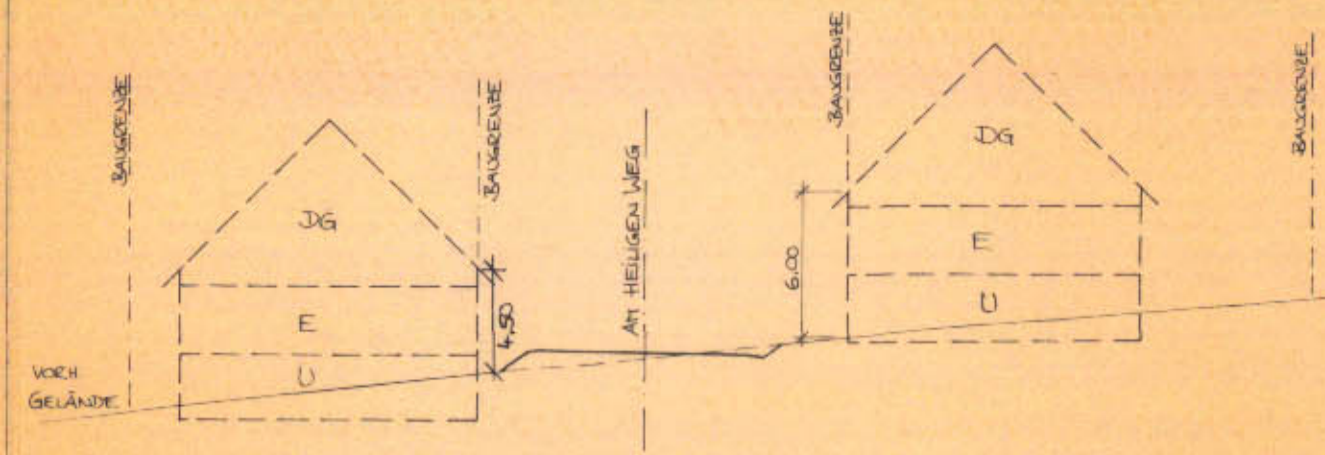
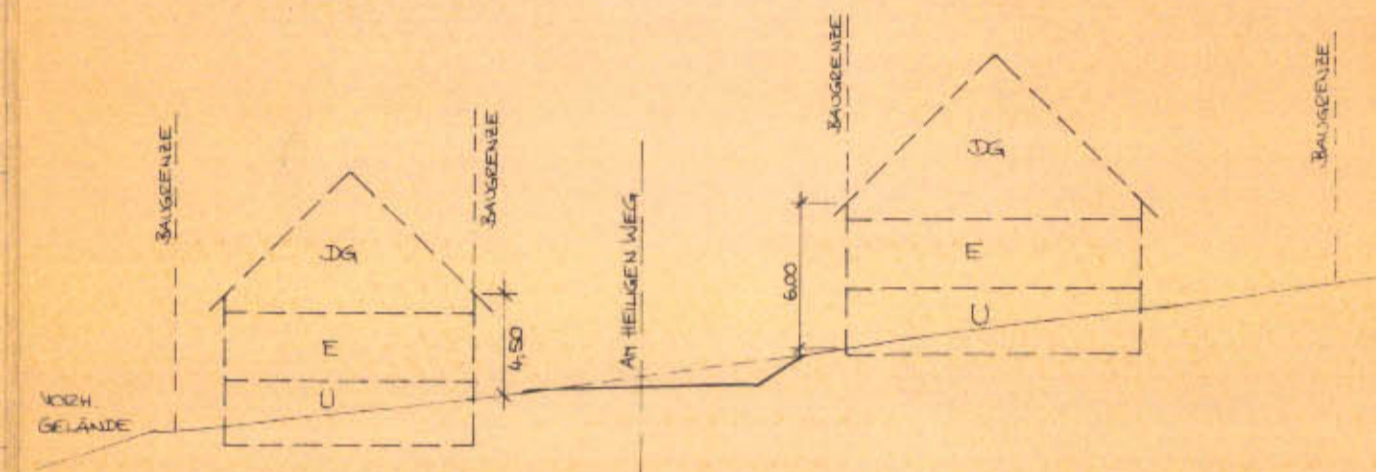


Schnitt I-I



Schnitt II-II



I. Festsetzungen gem. 9 BauGB Art. 91 BayBO

a) durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. 4 BauNVO 1990
0	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
U+E+DG	max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Jedoch nur in der Kombination U+E+DG (U-Untergeschoß, E-Erdgeschoß, DG-Dachgeschoß)
0,4	Grundflächenzahl -GRZ- max. zulässig z.B. 0,4
0,8	Geschoßflächenzahl -GFZ- max. zulässig z.B. 0,8
	Baugrenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Straßenverkehrsfläche mit Breitenangabe
	Straßenbegrenzungslinie
	Wirtschaftsweg
	Fußweg mit Breitenangabe
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

b) durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude
 - 1.1 Hauptgebäude talseits der Straße
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 4,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände, Mitte Wand am Hauptgebäude.
 - 1.2 Hauptgebäude bergseits der Straße
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände, Mitte Wand am Hauptgebäude.
 - 1.3 Ergibt sich bei der festgesetzten Höheneinstellung im Untergeschoß ein Vollgeschoß, so ist dieses nur in der Kombination U + E; U + E + DG zulässig, ansonsten sind folgende Kombinationen möglich E od. E + DG

2. Dachform und Dachneigung der Gebäude

- 2.1 Symmetrisches Sattel- oder Walmdach, Dachneigung mind. 28 Grad.
- 2.2 Für Garagen sind außerdem Flachdächer zugelassen.

3. Oberflächenwasser von Dachflächen

Oberflächen sollen nach Möglichkeit nicht an den Entwässerungskanal angeschlossen werden. Das anfallende Dachwasser soll auf dem Grundstück in Regenwasserzisternen gespeichert und als Brauchwasser genutzt oder einer Versickerung zugeführt werden.

4. Unzulässige Anlagen

- 4.1 Blechgaragen o.ä.
- 4.2 Provisorische Gebäude
- 4.3 Stacheldrahtzäunungen
- 4.4 Stützmauern, höher als 1,50 m

5. Grünordnung

- 5.1 Privat
 - 5.1.1 Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ist an der nördlichen Grenze ein Streifen von 6,0 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Für diese Fläche besteht ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher heimischer Art. Sie ist von jeglicher Bebauung, Anlegung von Stell- und Lagerplätzen und sonstiger Nutzung freizuhalten und ist dicht zu bepflanzen. Der Grünstreifen von 8,00 m Breite am östlichen Rand des Bebauungsplanes an der östlichen Grenze ist ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit einer lückenhaften, versetzten Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zu versehen, die Anpflanzungen von Hecken ist wegen des befürchteten Kaltlufttaues an den Weinbergen nicht gestattet. Ebenso ist es untersagt, Mauern in diesen Bereichen zu errichten. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung, Anlegung von Stell- und Lagerplätzen und sonstiger Nutzung freizuhalten.

- 5.1.2 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle mind. pro 50 m² Grundstücksfläche standortheimische Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen.

Liste der zu verwendenden standortheimischen Gehölze:

Weißdorn, Schlehe, roter Hartriegel, rote Heckenkirsche, Hasel, Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, wolliger Schneeball, Kornel-Kirsche, Traubeneiche, Wildbirne, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel, Weißweide

- 5.2 Öffentlich
 - Am westlichen Rand des Bebauungsplanes ist eine zwischen 4,0 m und 10,0 m breite Böschung, die mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, diese ist zu pflegen und zu unterhalten.
 - Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist östlich und westlich der Straße "Am Heiligen Weg" je eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Diese beiden Grünflächen werden so angelegt, daß sie als Retentionsraum für unkontrollierte Abflüsse aus der oberhalb der Bebauung liegenden Hanglagen dienen. Diese ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind auch Ausgleichsflächen für die versiegelten Flächen des Baugebietes. Zu pflanzende Baum- und Straucharten wie in Ziff. 5.1.2 genannt.

6. Grundstücksgrößen

- 6.1 Für Einzelhäuser mind. 500 m²
- 6.2 Für Doppelhäuser mind. 300 m² pro Haushälfte

7. Durchlässige Oberflächen

Um die Versiegelungsflächen auf ein Minimum zu begrenzen wird festgesetzt, daß Park- und Stellplätze sowie Geh- und Fußwege in durchlässiger Bauweise errichtet werden (z.B. Pflaster mit offenem Unterbau, oder wassergebundene Decken).

8. Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmimmission der Bahnlinie Ansbach-Würzburg liegt nachts über den festgelegten Orientierungswerten nach Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen (Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der schallabgewandten Seite, Schallschutzfenster) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

9. Bauwerksöffnungen

Bauwerksöffnungen (z.B. Fenster und Türen) an Gebäuden und Nebengebäuden, die durch den breitflächigen Oberflächenabfluß gefährdet werden könnten (insbesondere nördliche und östliche Außenwände) sind über der Geländeoberkante anzuordnen oder durch andere Maßnahmen (z.B. Umflutsystem) wirksam zu schützen.

10. Entwässerungsplan

In jedem Baugesuch ist die Anschlußmöglichkeit an die bestehende bzw. geplante Entwässerungseinrichtung nachzuweisen. Die Schnitte sind auf m. ü NN. einzumessen.

II Hinweise

a) durch Planzeichen

	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan Sonnenhang - Teil 2 + 3
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
2881	Flurstücksnummern
	Maßangabe in Meter z.B. 8,50 m
	Füllschema der Festsetzungen
	Schnittführung z.B. Schnitt I-I
	vorhandene Gebäude

b) durch Text

Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Bepflanzung, Böschungen

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Der gesamte Baumbestand auf den Grundstücken ist durch die Bauherren möglichst zu erhalten. Böschungen, die auch in Zukunft eine Stützfunktion haben, sind zu erhalten.

Immissionen

Durch die Nähe des Wohngebietes zu den Weinbergen ist durch die Bewirtschaftung dieser Flächen mit Immissionen zu rechnen

Offene Kamine, Öfen und Grillanlagen außerhalb von Gebäuden

Die Baureihe am nördlichen Bebauungsplanrand nördlich der Stichstraße 6 liegt weniger als 100 m vom Waldgrundstück entfernt. Beim Betrieb von offenen Kaminen, Öfen und Grillanlagen außerhalb von Gebäuden ist deshalb eine Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde gemäß Art. 17 BayWald G erforderlich.

Luftfahrthindernisse

Bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 28 LuftVG genannten Begrenzungen für Bauwerke bzw. zeitweilige Einrichtungen (z.B. Kräne) ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde erforderlich

Bodendenkmäler

Bei allen Erdarbeiten sind auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.