

FESTSETZUNGEN ge

Grenze des Geltungsbereiches

Grenze unterschiedlicher Nutzung

MD_E eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO;
in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO sind die
§ 5, Abs. 2 Ziffer 1 und 4 genannten Anlagen unzulässig

II max. 2 Vollgeschoße
mit max. 6,0 m Traufhöhe zulässig

SD 48°-60° Satteldächer mit 48° - 60° Neigung wahlweise zulässig

O offene Bauweise

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Baugrenze

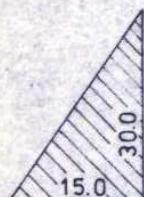
Firstrichtung für Wohngebäude



Straßenverkehrsflächen mit Lage des
Gehsteiges



Fußweg, Treppenweg



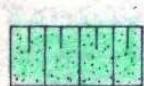
Sichtflächen mit Maßangaben, von Bebauung
und Bewuchs, Einfriedung und Bepflanzung
höher als 0,80 m über Straßenoberkante
freizuhalten bzw. freizumachen.



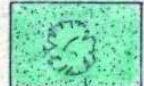
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Grünflächen



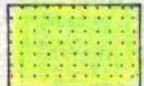
Böschungsflächen an Straßen



private Grünflächen (siehe Ziffer 9.2)



Flächen für Forstwirtschaft



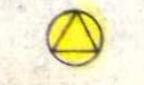
Flächen für Landwirtschaft



geplante 20 kV-Freileitung des Fränk. Überland-
werkes mit beidseitigem Schutzstreifen



Baugrundstücke für Versorgungsanlagen



Transformatorenstation

gemäß § 9 BBauG und Art. 107 Bay Bo

1. Höheneinstellung der Gebäude

- 1.1 Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,50 m über Gehsteig-, Straßen- bzw. Geländeoberkante liegen, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge.
- 1.2 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung nach Ziffer 1.1 abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.

2. Dachneigung, Dachform

Zulässig sind:

- 2.1 Bei Wohnhäusern mit einem Vollgeschoß und Wohnhäusern mit Erdgeschoß und Dachgeschoß Dächer von 32° - 50° .
- 2.2 Bei Wohnhäusern mit mehr als einem Vollgeschoß zwischen Straßen- bzw. Geländeoberkante und Dachtraufe Dächer von 23° - 28° .
- 2.3 Walmdächer sind nur zulässig, wenn die abgewalmten Dachflächen mind. 5° - 10° steiler sind als die Hauptdachneigung.
- 2.4 Die Dachflächen sind in ziegelrot oder rotbraun auszuführen.

3. Garagen

- 3.1 Zusammenhängende Garagen sind in Dimension und Gestaltung einander anzugeleichen. In ihrer Ausführung sind die Garagen dem Baustil der gesamten Bauanlage anzupassen.
- 3.2 Garagen sind ausnahmsweise außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (Art. 7 Abs. 5 Bay. BO ist zu beachten).
- 3.3 Talseitig der Straßen liegende Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

für Einzelhäuser	500 qm
für Doppel- und Gruppenhäuser	150 qm je Hausteil

5. Einfriedung

- 5.1 Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind Sockel bis 30 cm Höhe über Gelände zulässig. Eine Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung von 1,00 m über Gelände darf nicht überschritten werden.
- 5.2 Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Hier sind Sockel bis 35 cm Höhe über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante vorgeschrieben.
- 5.3 Maschendrahtzäune sind nur in gedeckten Farben mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 5.4 Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen und Wege sind mind. 0,50 m von der Grenze abzusetzen.

6. Böschungen

In den Baugesuchen sind Geländeänderungen, Straßenböschungen, Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen.

7. Grenzbebauung

Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend einander angleichen.

8. Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- 8.1 Wellblechgaragen und provisorische Nebengebäude
- 8.2 Mauern über 1,30 m Höhe
- 8.3 Grelle Farben und naturfarbener Asbestzement
- 8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen berg- und talseits der Gebäude über 0,80 m bzw. höher als Oberkante Gehsteig
- 8.5 Oberirdische Versorgungsleitungen einschließlich Masten und Dachständer.

9. Bepflanzung

- 9.1 Je 250 qm unbebaute Fläche (Gartenland) sind mindestens ein hochstämmiger Baum und je 50 qm unbebaute Fläche (Gartenland) ein Busch oder Strauch (Hecke) zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9.6.1899 (Grenzabstand von Bäumen) zu beachten.
- 9.2 Zusätzlich zu Ziffer 9.1 sind entlang der Süd- und Südwestgrenze des Geltungsbereiches zu pflanzen und zu erhalten: Vogelschutz- und Vogelnährgehölz 2-3m hoch, 5m breit mit hochwachsenden Bäumen bodenstämmiger Art (z.B. Eiche, Birke, Walnuß, Kastanie) mit 3 bis 3,5m Pflanzhöhe
- 9.3 Die bestehende Hecke entlang der Westgrenze der Fl. Nr. 776 ist zu erhalten.

10. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben herzustellen.

11. Schallschutzmaßnahmen

Zur Minderung der von der Bahnlinie Würzburg - Ansbach zu erwartenden Lärmbelästigung sind Schlafräume auf der Ost- bzw. Südostseite der Wohnungen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind die Bauparzellen 7,8,9,17,18,19.

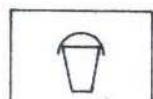
12. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- 12.1 Bei den Bauarbeiten evtl. freigelegte vor- und frühgeschichtliche Funde sind umgehend sicherzustellen und dem Landesamt für Denkmalpflege, Zweigstelle Würzburg, Residenz-Südflügel, zu melden (Art.19 LSTVG).

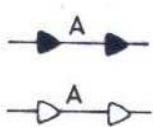
HINWEISE

1. Der Stauraum vor den Garagen muß mind. 5,0 m tief sein.
2. Der Stauraum vor den Garagen darf nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Die Garageneinfahrt darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
3. Die Bepflanzung gemäß Ziffer 9 der Festsetzungen soll spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit ausgeführt sein.
4. Die Gebäude sollen spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend Baugenehmigung verputzt bzw. verkleidet sein.
5. Am Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen (Außenbereich) sollen die Einfriedungen mit maximal 10 cm hohem Sockel und mit senkrechtem Holzlattenzaun oder mit Heckenhinterpflanzung ausgeführt werden.
6. Die Dachneigungen benachbarter Häuser sollen einander angeglichen werden.

LEGENDE FÜR DIE HINWEISE



vorhandener Kinderspielplatz



bestehende
geplante Leitungen

A = Abwasser

W = Wasserversorgung



bestehende Grundstücksgrenze

119

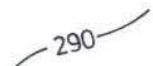
Flurstücksnummer

(12)

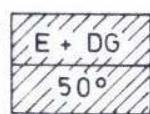
Nr. der Baugrundstücke



Vorschlag für Grundstücksteilung



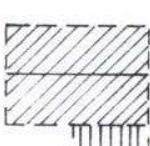
Höhenschichtlinie



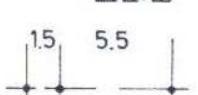
vorhandene Wohngebäude mit Angabe der Dachform (SD = Satteldach), Dachneigung und Geschoßzahl (E + DG = Erdgeschoß und Dachgeschoß)



vorhandene Nebengebäude



vorhandene Gebäude, vom Planfertiger eingezeichnet



Maßangabe in Metern