

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



WA	I + D
03	05
48° — 51°	

ALTHOF I

1. **FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)**
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 1 bis § 11 Abs. 2 der BauNVO)
(§ 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet
(§ BauNVO)
2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauGB sowie §§ 16 und 17 n BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)
Erdgeschoß u. Dachgeschoß $Z = I + D$
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm Dachgeschoßausbau möglich
Firstrichtung
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
- 2.3 Geschöbflächenzahl GFZ
- 2.4 Baumessenzahl BMZ
3. **BAULINIEN - BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze
6. **VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB)
8. **FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Abwasserleitungen geplant
- Abwasserleitungen bestehend
9. **GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Pflanzangebot für Bäume und Buschgruppen
- Spielplatz
- Vorhandene Bäume erhalten
- Bäume neu zu pflanzen
13. **SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e u. Nr. 12 BauGB)
- 13.1 Garage Ga
- 13.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 13.6 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)

WA

I

03

05

A

03

05

03

05

03

05

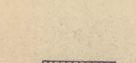
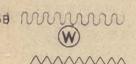
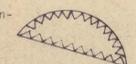
03

05

03

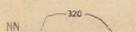
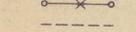
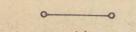
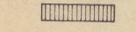
05

- 13.7 Freizuhaltenen Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen
Umzäunungen und Bepflanzungen max. 0,80 m u. OK Straße
- 14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 15.2 Baumfallabstand



11. HINWEISE

1. Bestand von Wohngebäuden
- Nebengebäuden
2. Flurgrenzen bestehende
- aufzuhebende
- neu vorgeschlagene
3. Höhenlinie mit Höhenangabe über NN



4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

111. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUGESTALTUNG:**
Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
- Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 48-51° festgesetzt.
Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Ton- und Ziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot einzudecken.
Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz und Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- Garagen: Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig. Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechnigt die Errichtung u. den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.
- Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.
- Einfriedigung: Die Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m u. OK Straße - einschli. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.
- Im Baugebiet Althof I ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, von diesem können störende Geräuschemissionen auf die Baugrundstücke ausgehen.

Außenanlagen: Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe i. natürl. Gelände zulässig.

Hangseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf talseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Böschungen und Stützmauern:
Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf Ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randbefassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Eingrünung:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzangebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Gemeinde erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 + 10 des Baugesetzbuches - B. 18 - i. d. F. d. Bek. vom 8.12.1998 (BGBI. I. S. 313), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (Bay. BS I. S. 462), i. d. F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBI. I. S. 1763) sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115) folgenden mit Schreiben genehmigten Bebauungsplan

Satzung
§ 1
Für den Bebauungsplan der Gemeinde Althof I gilt der vom Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger Straße 11, 8550 Forchheim am bezeichneten Bebauungsplan der zusammen mit den "Zusätzlichen Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.
§ 2
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Gemeinde den
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 09.12.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes bekanntgemacht. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB mit Wirkung vom 10.03.89 an die Öffentlichkeit dargelegt und allg. Einsicht zur Verfügung gegeben.
Effeltrich den 30.04.89
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB am 16.03.89 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.03.89 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allg. Einsicht zur Verfügung gegeben.
Effeltrich den 25.04.89
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BauGB vom 26.11.90 bis einschli. im Rathaus der Gemeinde Althof I ausgelegt.
Effeltrich den 02.01.91
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat gemäß § 2a, Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan am 04.02.91 den Rat der Gemeinde Althof I zur Genehmigung als Satzung beschlossen.
Effeltrich den 20.03.91
1. Bürgermeister

Der Landratsamt Forchheim wurde der Bebauungsplan nach § 21 Abs. 3 i. V. M. § 17 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellt. Die Genehmigung wurde am 23.04.1991 erteilt.
Landratsamt Forchheim, den 23.04.1991

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.05.1991 erteilt.
Effeltrich den 14.05.91
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

EFFELTRICH

ALTHOF I

NO = 1 : 10000

Bearbeitet:
Architektur- und Ingenieurbüro
Fritz Eismann - BDB
8550 Forchheim, Nürnberger Straße 11
1654
1288
1289
1079
0790
11231
01.03.91