

# SATZUNG

Der Markt Wachenroth, Landkreis Erlangen - Höchststadt, erläßt als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze:

1. §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I Seite 2255), in der derzeit gültigen Fassung.
2. Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 GVBl Seite 213 in der derzeit gültigen Fassung.
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-1) in der derzeit gültigen Fassung.

folgenden Bebauungsplan Wachenroth Nr. 10 "Hirtenwiesen" Ortsteil Weingartsgreuth.

§ 1 Für das Gebiet "Hirtenwiesen" gilt der vom Architekturbüro Max Günl, Höchststadt/A. ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 30.04.92, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wachenroth, ..... *Philipp* .....

Philipp  
1. Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nr. 94 und Teilflächen der Flurstücke 92, 93, 276, 283, 284, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 30.04.92 mit Ergänzung und Änderung vom 29.10.92, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als "Kleinsiedlungsgebiet" (KS) im Sinne des § 2 BauNVO festgesetzt.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,7

## § 5 Bauweise

5.1 Im "Kleinsiedlungsgebiet" gilt folgende Bauweise:

5.1.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Asbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.

5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden.

5.2.3 Einpassen ins Gelände

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeroberkante liegen.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i. S. d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.

- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.

- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.

- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

## § 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Wohnhaus 42° bis 48°; Garage 30° - 35° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).

6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.

6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußfette.

6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.

6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nr. 94 und Teilflächen der Flurstücke 92, 93, 276, 283, 284, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 30.04.92 mit Ergänzung und Änderung vom 29.10.92, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als "Kleinsiedlungsgebiet" (KS) im Sinne des § 2 BauNVO festgesetzt.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ	(Grundflächenzahl)	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	0,7

### § 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze):

4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoß)

## ERGÄNZUNG NEBENGEBÄUDE FÜR KLEINTIERHALTUNG UND GERÄTE

### I. ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- A) Bebaute Flächen: Gebäudehöhe 3,0 m  
Gebäuelänge 3,0 - 5,0 m
- B) Gebäudehöhe bis UK Dachrinne: max. 2,25 m
- C) Satteldach, Neigung 30° - 35°; Dachdeckung wie Wohnhaus  
Ziegel oder Dachsteine, Farbton naturrot
- D) Seiten Grenzbebauung Massivwände
- E) Wandverkleidung allseitig Holz- Boden- und Deckelschalung
- F) Heizkamine sind nicht zulässig
- G) Für beidseitige Nachbargrenzbebauung besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

### § 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Wohnhaus 42° bis 48°; Garage 30° - 35° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).

- 6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
- 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußfette.
- 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.
- 6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.
- 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm.
- 6.6. Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.

### II. HINWEIS

Anrechnung auf bebaute Fläche für Grenzbebauung max. 50 m<sup>2</sup> sowie für Grund- und Geschoßflächen, erfolgt nicht.

- 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- 7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.
- 7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben.
- 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.
- 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 6 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

Nichtüberbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).

§ 10 Pflanzgebote

Vorbemerkung:

Der ausgewiesene Pflanzstreifen an der Süd- Ostseite des Geltungsbereiches bleibt im Besitz der Gemeinde.

Folgende Artenliste ist zwingend festgesetzt:

10.1 Bereich Wendepplatz:

Eiche

10.2 Bereich Straße:

Linde (Tilia cordata "Greenspire")

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsschablone

- Feld 1: Art der Nutzung
- Feld 2: Zahl der Vollgeschoße
- Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
- Feld 4: Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Feld 5: Bauweise
- Feld 6: Dachneigung und Dachform



Nur Einzelhäuser



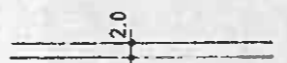
Baugrenze

Baulinie (bei Nebengebäude)

Straßenbegrenzungslinie



Unterschiedlicher Straßenbelag



Gehweg



Einfahrt zwingend



Garage (ausschließlich innerhalb der unbebaubaren Flächen unterzubringen)



Baumpflanzung zwingend



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Maße in Meter



Pflanzstreifen



Vorgesehener Entwässerungskanal

B) Für die Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen

Der Marktgemein  
Bebauungspläne:  
Der Aufstellung:  
ortsüblich beka

Die Beteiligung  
bis ..05.06.1992  
am ..13.05.1992  
Hierauf wurde d

Der Entwurf des  
beschlusses des  
vom 11.04.1992...  
in den Amtsräum  
berg 10, Zi.Nr.

Der Marktgemein  
01.1993..... g

Der Bebauungspl  
dem Landratsamt  
Verletzungen vo

Der Bebauungspl  
gemacht. Er ist  
tungsgemeinscha  
des Bebauungspl  
Der Bauunso