

SATZUNG

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

- §§ 9 und 10 des Beugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I Seite 2253) in der derzeit gültigen Fassung.
- 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.
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit gültigen Fassung.

folgenden Bebauungsplan **Wachenroth Nr. 11, Gebiet: "Am Saugraben"**.

§ 1 Für das Gebiet **"Am Saugraben"** gilt der vom Architekturbüro Max Günl, Höchststadt/A. ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 17.12.92, 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, - 5. Jan. 1995

Phlips
1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nr. 844, 845, 846, 847, 890, 702, und Teilflächen der Flurstücks- Nr. 777, 889, 894 + 700, 396/4, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 17.12.92, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

- | | |
|----------------|------------------------------|
| a) Für I + D: | GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 |
| | GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,7 |
| b) Für II + D: | GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 |
| | GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,1 |

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze) je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

- 4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoß)
Hangseitig bei entsprechendem Gefälle Teiluntergeschoßausbau möglich.
- 4.2 II + D (Erd-, Ober- und Dachgeschoß)

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet"
- 5.1.1 Es sind je nach Abgrenzung Doppelhäuser und Hausgruppen Offene Bauweise nach § 22, 1
- 5.2 Im Geltungsbereich wird wei
- 5.2.1 Fassadenverkleidung in Astb farbigte Glasbausteine werden grelle Farbbehandlung sind
- 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putz weiß - auszuführen. Für Teil handlung nach Maßgabe von 5

5.3 Garagen

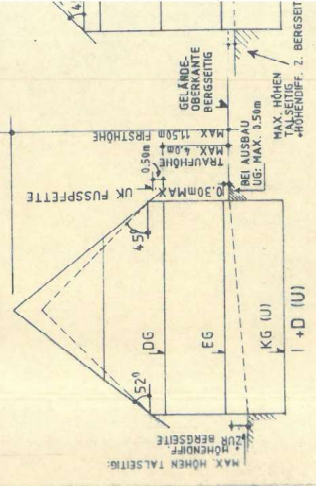
- Garagen und Nebengebäude schließl. innerhalb der
- Garagen sind giebelständig
- Garagen können mit dem Ha
- Bei Satteldachgaragen wir 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt
- Für Grenzgaragen besteht Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Ba Flächen unzulässig (§ 23 At

§ 6 Dach

- Es werden folgende Dachneigungen:
- a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52° ; 6
 - b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45°
- 6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben
 - 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußp
 - 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen
 - 6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dür Dachlänge einnehmen. Fledermaus-schlossen. Nur 1 Gaube je Traufise schreiben. Mehrere Einzelgauben c
 - 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortsgang
 - 6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachs naturrot.

SCHEMA ZU FESTSETZUNGEN BAUWEISE M.1/250



Bauweise

- 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt folgende Bauweise:
 5.1.1 Es sind je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauMVO wird festgesetzt.
 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:
 5.2.1 Fassadenverkleidung in Astbestzement, 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.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BeyBO 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 BauMVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauMVO).

6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).
 b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45°
 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußofette.

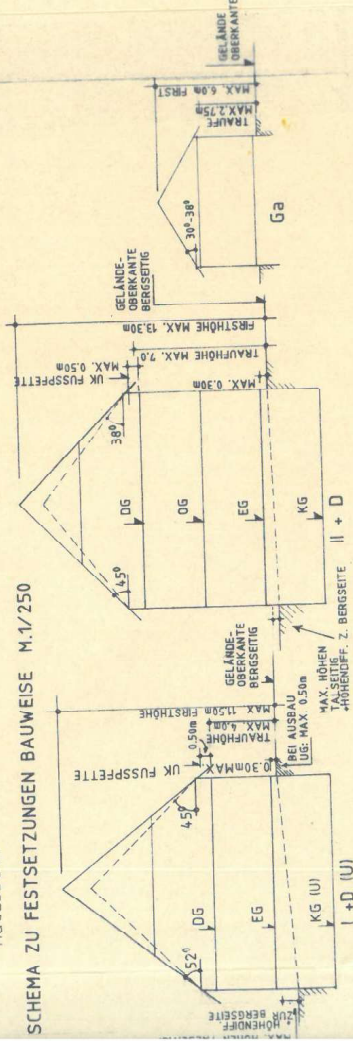
Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.

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.

Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.

SCHEMA ZU FESTSETZUNGEN BAUWEISE M.1/250



§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung auf 1,0 m begrenzt.
 7.2 Für Abzürungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, die als Material Holz vorgeschrieben sind und eine Höhe von 0,25 m bis 1,0 m betragen.
 7.3 Holzränge sind als Holzlattenzaun mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.
 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen sind Einfriedungen zulässig.
 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Stützband auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben.
 7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zulässig, wenn die Fläche zwischen den Garagen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen mindestens 1 m beträgt.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die nicht überbaubar sind, soweit sie nicht durch die Bebauung begründet sind, sind als Grünflächen zu bepflanzen. Die Begründung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und Wege auf den Grundstücken zu schaffen, die den Grundbesitzern den Niederschlag versickern lassen.

§ 9 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegweisend als möglich, durch entsprechende Gebäude zur Straße, der anfallende Niederschlag untergebracht werden und Wasser der bebauten Flächen ist; ebenso der Bau von Sammelbehältern.

§ 10 Zahl der Wohneinheiten

Bei eingeschobener Bauweise max. 2 Wohneinheiten bei zweigeschossiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.

7 Einfriedungen

- 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 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.
- 7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mind. 1 m auszuführen.

§ 8 Nicht überbaubare 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.

§ 9 Hinweis

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

§ 10 Zahl der Wohneinheiten

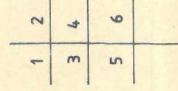
Bei eingeschößiger Bauweise max. 2 Wohneinheiten; bei zweigeschößiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

A) Für die Festsetzungen



Nutzungsschablone
 Feld 1: Art der Nutzung
 Feld 2: Zahl der Wohneinheiten
 Feld 3: Grundfläche
 Feld 4: Geschößzahl
 Feld 5: Bauweise
 Feld 6: Dachneigung



Nur Einzelhäuser zu
 Nur Doppelhäuser zu
 Nur Hausgruppen zu

Baugrenze



Straßenbegrenzungsl



Unterschiedlicher S



Gehweg



Einfahrt zwingend



Garage (ausschließl
 baubaren Flä



Baumfllanzung zwinq



Vorgeschriebene Ha



Maße in Meter



Pflanzstreifen



Abstellplatz für d
 Müllentsorgung

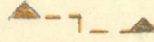


Abgrenzung untersch

Grünfläche



VERLAUF
 GELÄNDESCHNITT

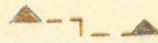
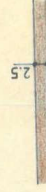


C H E N E R K L Ä R U N G

Für die Festsetzungen



1	2
3	4
5	6



Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

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

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Unterschiedlicher Straßenbelag

Gehweg

Einfahrt zwingend

Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)

Baumpflanzung zwingend

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Maße in Meter

Pflanzstreifen

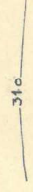
Abstellplatz für differenzierte Müllentsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

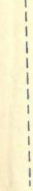
Grünfläche

VERLAUF
 GELANDESCHNITT

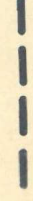
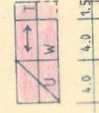
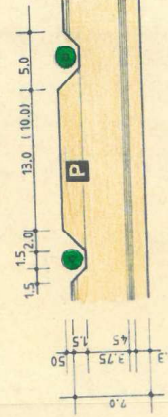
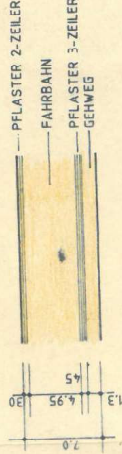
Für die Hinweise



8+5



300



Bestehende Grundst

Aufzulassende Grun

Hörschichtlinien

Bestehende Gebäude

Flurstücks- Nr.

Vorgeschlagene G

Gesamtbereich "va
 325 StVU

Grenze der Schutz
 Naturparkes Steig

Höhenangaben über

Vors
 Straß
 | Mis

BEREICH
 PARKBÜCHTEN
 U. BAUMINSELN

U = UMSpanN-STAT
 W = WARTEN
 T = TELEFONZELLE

Teilabschnittsgren

A) Zu Festsetzungen
 (Unterschiedliche Nutzung)

BEREICH (A)	BEREICH (E)	BEREICH (C)
WA I+D (U)	WA II+D	WA I+D
0.4 0.7	0.4 1.1	0.4 0.7
△E 45°-52° GA 300°-380°	△E 38°-45° GA 300°-380°	△D 45°-52° GA 300°-380°