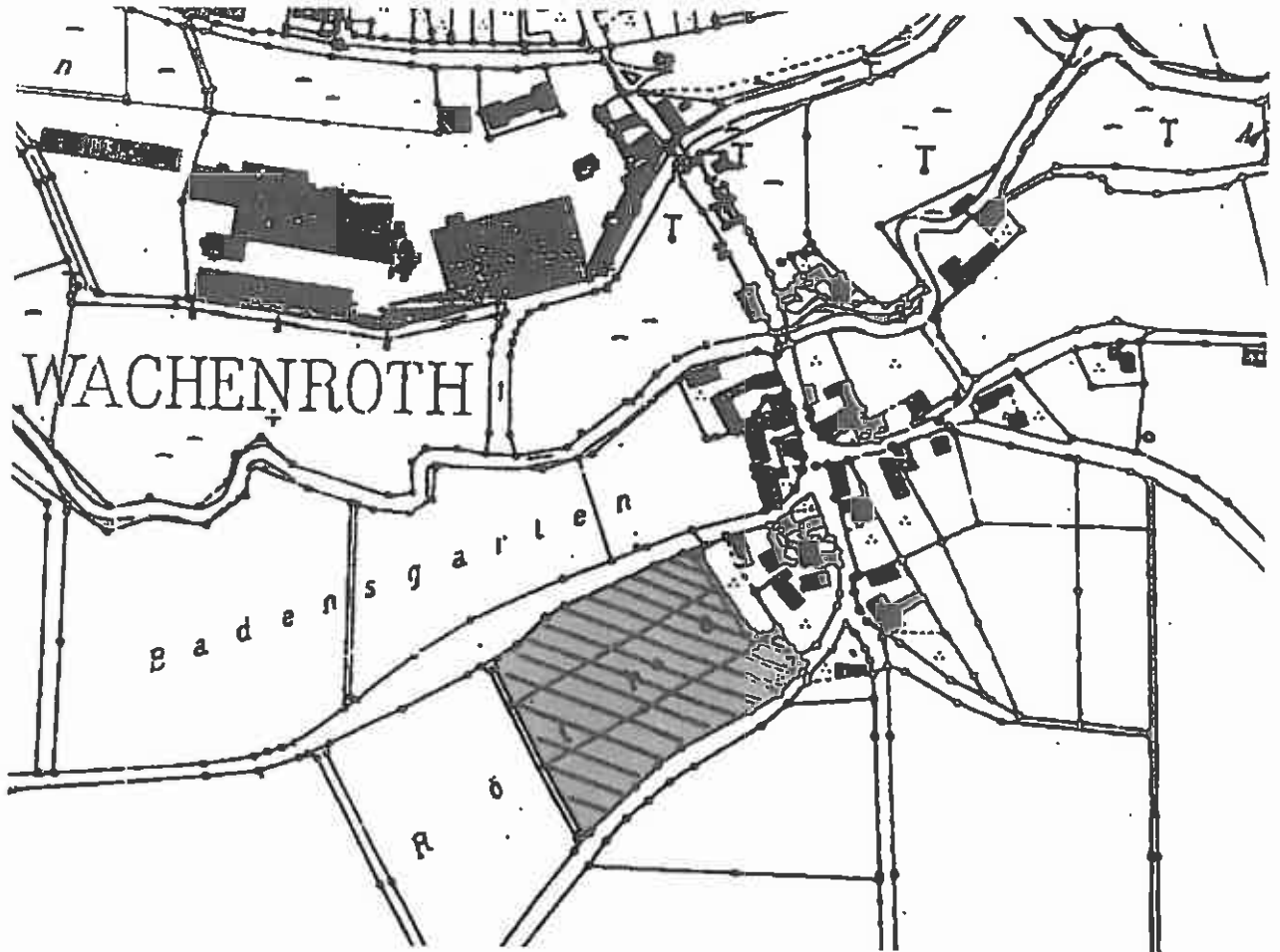


Marktgemeinde 80193 Wachenroth
Bebauungsplan Nr. 12 a
Ortsteil Kleinwachenroth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Änderung und Erweiterung
Kleinwachenroth"



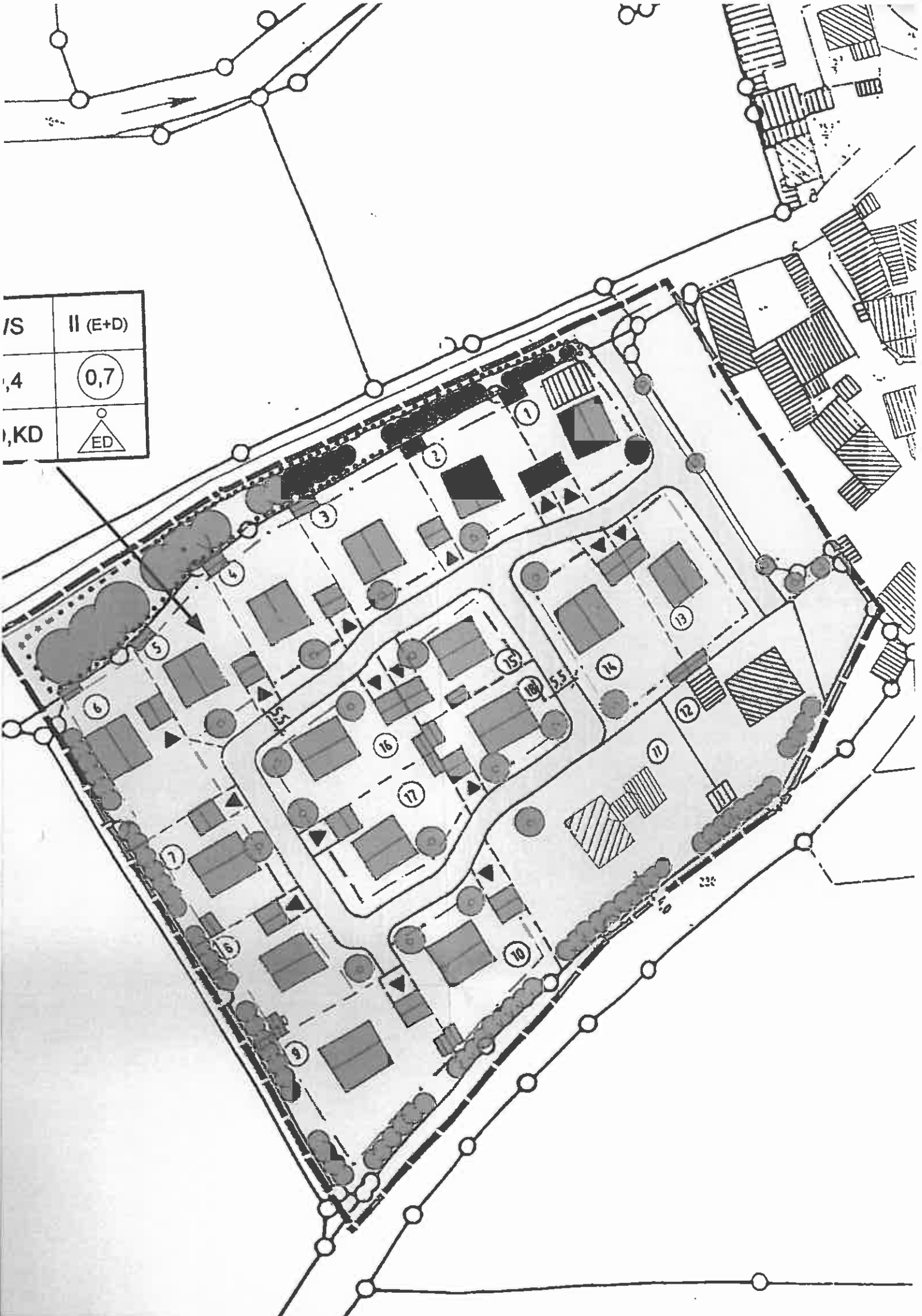
Ingenieurbüro Valentin Maier

Große Bauerngasse 79
91315 Höchststadt/Aisch
Tel.0 91 93 / 46 43+41 50



Hauptstraße 21
96178 Pommersfelden
Tel.0 95 48 / 80 44

Höchststadt, den 12. Oktober 2000



IS	II (E+D)
,4	0,7
,KD	ED

Bebauungsvorschriften

(nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der Baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB

Neue Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Kleinsiedlungsgebiet n. § 2 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)

II (E + D)

Erd - und Dachgeschoß

0,4

Grundflächenzahl
GRZ §19 BauNVO

0,7

Geschoßflächenzahl
GFZ §20 BauNVO

FH 11,0m über
Ok.Straße

Maximale Firsthöhe:
11,0m über Ok.Straße.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo müssen eingehalten werden.

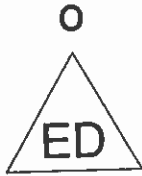
Maximale Anzahl
der Wohnungen:

Je Haus oder je Doppelhaushälfte sind
maximal zwei Wohnungen zulässig

1

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)



SD, KD

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2 BauNVO)

Einzelhäuser und
Doppelhäuser zulässig

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung Wohnhaus: 42° - 48°

Dachneigung Garage: 30° - 35°

(bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus
Dachneigung wie Wohnhaus)

1

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

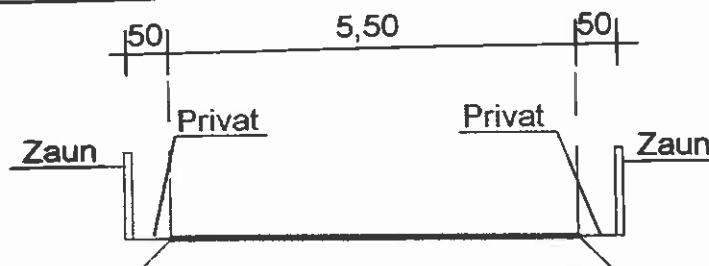


Baugrenze (§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Bauliche Gestaltung

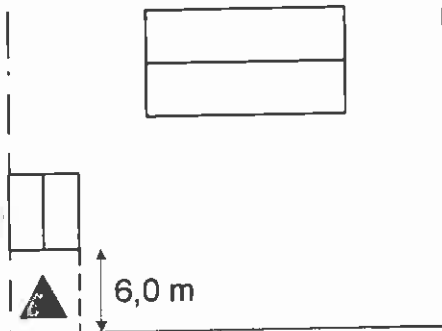
- Dachdeckung: Nur rotgetönte Materialien.
- Kniestockhöhe: Maximal 50 cm .
- Dachgauben sind zulässig.
Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Mehrzahl der Gauben soll in der Mitte der Traufe angebracht werden.
- Dachüberstand an Traufe und Ortgang: maximal 35 cm.
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden.
- Einfriedung durch einen Zaun. Mauersockelhöhe maximal 30 cm;
Zaungesamthöhe maximal 1,00 m.
- Straßenbereich:
Die Straße wird 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muß ein 50cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden. Erst im Anschluß an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche Skizze:



7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)

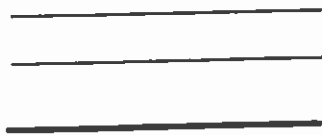


- ▲ = Stellplatz
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garagen-einfahrten vorgelagert.
- Der Stauraum muß mindestens 6,00m betragen.
- Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3+4 BayBO müssen eingehalten werden
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muß sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.

8.0 Verkehrsflächen

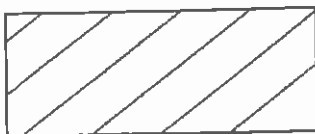
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



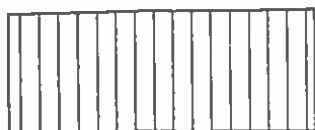
Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

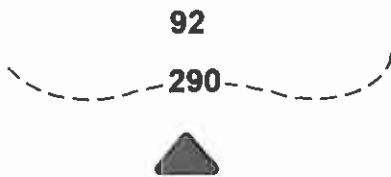
9.0 Hinweise



Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



Flurstücknummer

Höhenschichtlinie m. ü. NN

Einfahrt

- Grundstücksgrenzen und -flächen sind der Papiervermessung des Lageplanes M=1:1000 entnommen.

9.1 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

10.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 BauGB)

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

10.1 Neupflanzungen

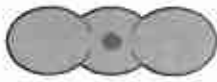


Solitärbäume



Sträucher

10.2 Zu erhaltender Bestand



Sträucher

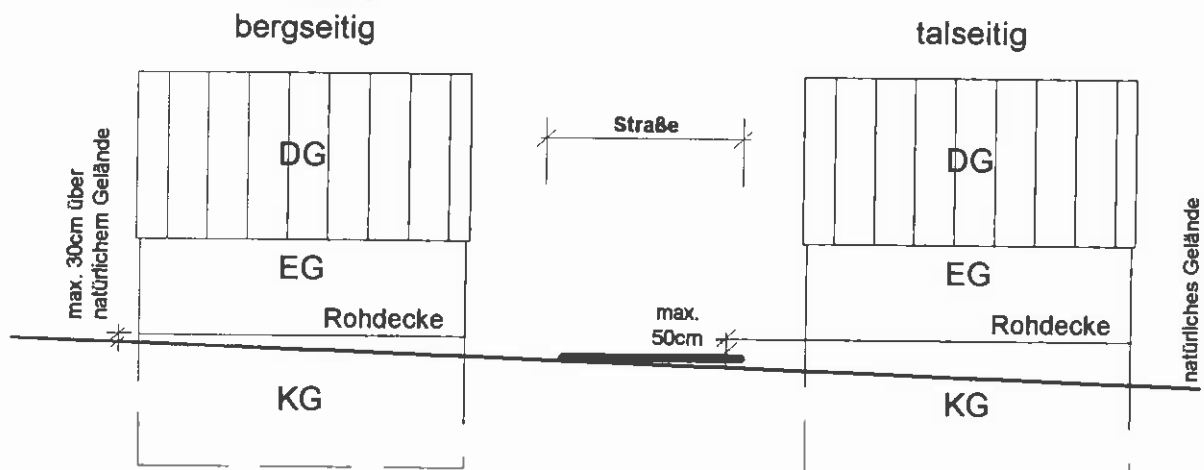


Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Bestehende Pflanzungen müssen vom Bauherren nach Vorschriften der DIN 18920 geschützt werden.

10.3 Höhenlage der Häuser

unmaßstäbliche Skizze:



- **Bergseitig:** Hier dürfen die Häuser maximal 30cm über natürlichem Gelände liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß).
- **Talseitig:** Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoß).

10.4 Verbindliche Gehölzarten

Bäume

Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus silvatica
Quercus robur
Sorbus-aucuparia
Tilia-cordata

Spitzahorn
Roßkastanie
Weißbirke
Weißbuche
Rotbuche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe

Aus Gründen des Naturschutzes sind Reihenpflanzungen von Nadelbäumen und Thuyahecken unzulässig.

10.5 Lärmimmission

Ist hier nicht zu erwarten.

10.6 Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Betriebe

Ist hier nicht zu erwarten.

10.7 Allgemeine Festsetzungen und Empfehlungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten.
- Vorhandene Drainagen müssen angeschlossen werden.
- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.

10.8 Nebengebäude für Kleintierhaltung und Geräte

1. Bebaute Flächen: Gebäudetiefe 3,00m; Gebäudelänge 3,00m - 5,00m.
2. Gebäudehöhen bis Ok. Dachrinne: max. 2,25m.
3. Satteldach, Dachneigung und Dachdeckung wie Wohnhaus.
4. Heizkamine sind nicht zulässig.
5. Bei Nachbargrenzbebauung besteht hinsichtlich der Gestaltung Anpassungspflicht.
6. Die eingezeichneten Nebengebäude stehen auf ihren Baugrenzen.