

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Mischgebiet" im Sinne §6 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

2.0 Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Werte der Grundflä-chenzahl GRZ = 0.3 und der Geschößflächenzahl GFZ = 0.6, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschößzahl und überbaubare Flächen sowie den Grund-stücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3.0 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach §22, Absatz 2 BauNVO, mit Einzelhäusern auf den dafür festgesetzten Flächen.

4.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der im "Mischgebiet" gelegenen Grundstücke oder dem Bau-gebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptge-bäuden deutlich unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind innerhalb der Gebäude oder innerhalb der Nebenanlagen aufzustellen.

5.0 Stellplätze und Garagen

Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen.

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze festgesetzt.

6.0 Baugestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit zwei Vollge-schossen (I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,70 m zugelassen. Die vorge-schriebenen Satteldächer können je nach Baufeld von 30° bis 52° Dachneigung ausgeführt werden und sind mit ziegelfarbenen Dachsteinen einzudecken. In Bau-feld MI 2 sind außerdem Zeltdächer mit 30° Dachneigung zugelassen.

6.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.3 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang sind unzulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 20 cm betragen, der Traufüberstand max. 80 cm.

6.4 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten darf. Dachflächenfenster sind bis $\frac{2}{5}$ der Trauflänge nur in einem Dachgeschoß zugelassen.

6.5 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Satteldach auszuführen. Flachdachgaragen sind nicht zugelassen.

Die maximale Traufhöhe beträgt bei Garagen 2,30 m.

7.0 Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u.ä. Materialien im Sockelbereich ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. Sockel als höchstens 1,00 m, innerhalb von Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.

Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

9.0 Sichtflächen bei Einfahrten entlang der Kreisstraße

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10.0 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsrandes zur freien Landschaft nach Osten sowie die Gestaltung und Gliederung der geplanten Parkflächen.

Die im Planteil auf privaten Flächen festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. §9, Abs.1, Nr. 2 BauGB; Art. 5.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze (siehe 10.4) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

10.1 Vorgärten

In den privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste).

10.2 Ortsrandeingrünung

Um einen ortsgerechten Übergang der Bebauung mit der freien Landschaft zu gewährleisten ist an der östlichen Grenze des Baugebietes eine Obstbaumreihe (Abstand 5,0 m) zu pflanzen. Entlang der Kreisstraße sind Großbäume (STU 20-25, Hochstamm) nach der Gehölzliste zu pflanzen. Im östlichen und nördlichen Randbereich sind Formhecken und Nadelgehölze ausgeschlossen.

b) Kleinbäume

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Obstbäume in Arten | (Kaiser Wilhelm, Oldenburger etc.) |

c) Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Flieder | Syringa vulgaris |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Heckenrose | Rosa arvensis |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Salweide | Salix caprea |
| Holunder | Sambucus nigra |

10.4 Park- und Stellplätze

Parkflächen sind in Rasenpflaster oder mit wasserdurchlässigen Materialien (hydraulisch gebundene Schottertragschicht, Schotterrassen) zu befestigen. Für je 5 Stellplätze ist ein Großbaum (STU 20-25, Hochstamm) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

10.5 Baumaterialien im Freibereich

Für Bodenbeläge, Mauern und Treppen sind ortstypische Baustoffe materialgerecht zu verwenden.

10.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Wege- und Pflanzflächen ist, soweit möglich, in Vegetationsflächen versickern zu lassen. Oberflächenwasser aus Einfahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

11.0 Freiflächengestaltung

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabep länen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs.1, Art. 9 und 10 BayBO).

12.0 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

13.0 Werbeanlagen

Licht- und Leuchtwerbung sowie das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist unzulässig. Fahnenmasten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

14.0 Zufahrt zum geplanten Motel

Die Zufahrt zu der geplanten Motelanlage muß über das Grundstück mit der Flurnummer 229 (östliche Zufahrt von der Kreisstraße) erfolgen.

15.0 Grundwasser

Werden bei der Errichtung von Gebäuden erhöhte Grundwasserstände angetroffen, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Festsetzungen sowie einem Textteil (Satzung).