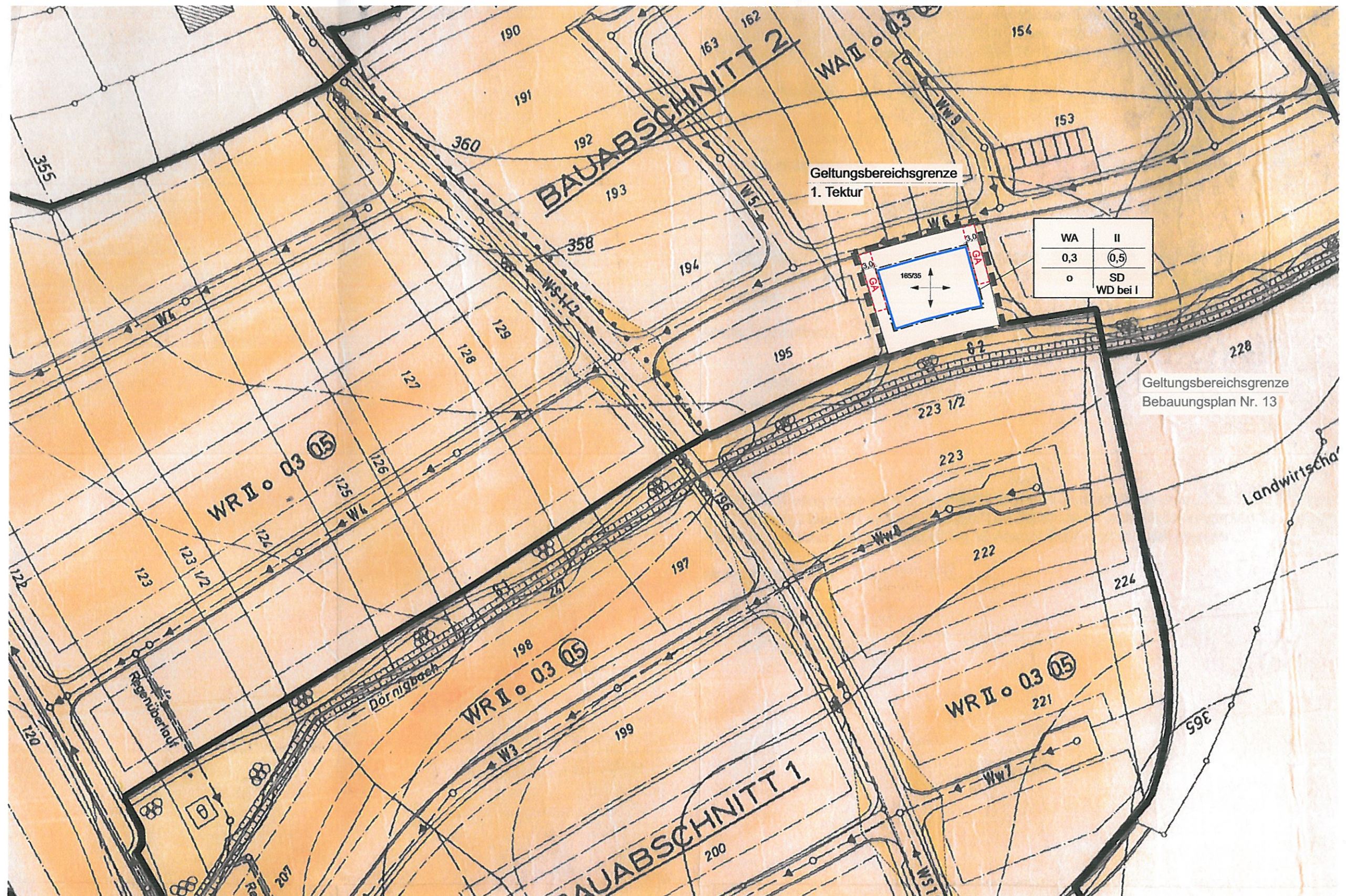


1. Tektur zum Bebauungsplan Nr. 13 "Am Dörnigbach" Markt Schnaittach - Landkreis Nürnberger Land



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

— — — — Geltungsbereichsgrenze

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II (I+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl

⊙ 0,5 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

o offene Bauweise

SD Satteldach

WD bei I Walmdach bei einem Vollgeschoß

— — — — Baugrenze



Hauptfirsrichtung frei wählbar



Flächen für Garagen

NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebiets	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Diese Tektur Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 des Markt Schnaittach, Baugebiet "Am Dörnigbach", besteht aus dem Planblatt mit weiteren Festsetzungen und Verfahrenshinweisen sowie der Satzung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt 0,3 für die Grundflächenzahl und 0,5 für die Geschosflächenzahl, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubaren Flächen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Die offene Bauweise gilt mit der Einschränkung, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser bis maximal 28,0m Länge bzw. Hausgruppen bis maximal 6 Einzelhäusern zulässig sind. Bei Bebauung mit Hausgruppen kann die Grundflächenzahl bis auf 0,4 und die Geschosflächenzahl bis auf 0,8 erhöht werden.

3. Nebenanlagen

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

- a) dem Nutzungszweck der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen,
- b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und ausschließlich der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrräder, Handwagen, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

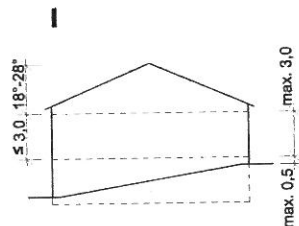
4. Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf jeweils an den festgelegten Baugrenzen zu erstellen, soweit nachfolgend nicht Ausnahmen zugelassen sind. Grenzbebauung von Garagen oder Nebenanlagen nach Abschnitt 3 der weiteren Festsetzungen ist auch dann möglich, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Ein Zurücksetzen von Garagen entlang der Grundstücksgrenze kann in gegenseitigen Einvernehmen beider Angrenzer für beide Garagen gemeinsam erfolgen. Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrswegen muß, soweit technisch möglich 6,0m betragen. Soweit die Grundstücksverhältnisse es nicht anders zulassen, können auch Ausnahmen nach Maßgabe des § 23, Absatz 5 der BauNVO zugelassen werden.

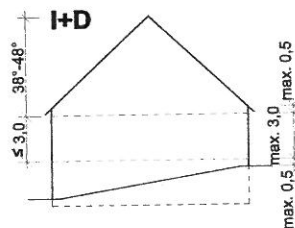
5. Baugestaltung

5.1 Zulässig sind Walm- oder Satteldächer mit den nachfolgenden Gebäudequerschnitten und Dachgestaltung. Ab 38° Dachneigung sind Einzeldacherker zulässig.

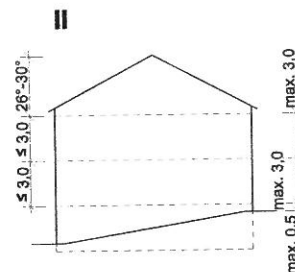
GEBÄUDEQUERSCHNITTE



Vollgeschosse: I als Vollgeschoss
(UG kein Vollgeschoss)
Dachneigung: Sattel- oder Walmdach 18° - 28°



Vollgeschosse: I+D als Vollgeschoss
(UG kein Vollgeschoss)
Dachneigung: Satteldach 38° - 48°
Kniestock: max. 0,50 m



Vollgeschosse: II als Vollgeschoss
(UG kein Vollgeschoss)
Dachneigung: Satteldach 26° - 30°

Bei Hanglage Kellergeschoß-Teilausbau möglich im Rahmen der Bayerischen Bauordnung.

5.2 Garagen und damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind mit Pultdach in einer Dachneigung von 0° bis 8° auszuführen.

5.3 Walm- oder Satteldächer dürfen nur mit ziegelfarbigem Material eingedeckt werden. Für Flachdächer kann auch anderes Material verwendet werden.

5.4 Kniestöcke mit einer Höhe bis 50cm ab OK Fußboden des Dachraumes sind nur bei Gebäuden mit der Festsetzung I+D zulässig.

5.5 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.

5.6 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, glänzende und grelle Farbanstriche sind unzulässig.

5.7 Alle Einfriedungen entlang der Straße sind einschließlich 0,20m Sockel als höchstens 1,00m hohe hölzerne Scheren- oder Lattenzäune bzw. schmiedeeisene Zäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch gemauerte oder betonierte Einzelpfeiler, außer an Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können auch mit Maschendraht bis 1,00m Höhe errichtet werden, wobei die Höhe den Nachbarzäunen anzupassen ist. Farbgebung der Zäune nur einfarbig und in gedeckten Tönen. Rohrmattenzäune und dergleichen sind unzulässig.