

Bearbeitet:

Max Günl

MAX GÜNL ARCHITEKT BDB
8552 HÖCHSTADT / AISCH
REBENWEG 7 TEL. 09193/1445

Anderung + Erweiterung: Höchststadt, 8.8.1974
Änderung Fl. Nr. 907/2 + 908/3 von WR in GE
Höchststadt, 28.5.1976

BEBAUUNGSPLAN

M. 1:10000

GEMEINDE

WACHENROTH

GEBIET

REUMANNSWINDER - WEG

BAUABSCHNITT I U II

LANDKREIS

ERLANGEN - HÖCHSTADT/AISCH

C) D A T E N

1. Die Gemeinde hat am 28.6.74 die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wachenroth, den 1.7.74



[Signature]
Der Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 8.6.76 bis 9.7.76 im öffentlich ausgelegt.

Wachenroth, den 12.7.76



[Signature]
Der Bürgermeister

3. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.2.77 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wachenroth, den 5.4.77



[Signature]
Der Bürgermeister

4. Die Kreisverwaltungsbehörde des Bezirks Erlangen - Höchststadt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 9.1.78 Nr. 41.3610/2.78 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Okt. 1968 GVBl. S. 327) genehmigt.

Erlangen - Höchststadt, den 9.1.78

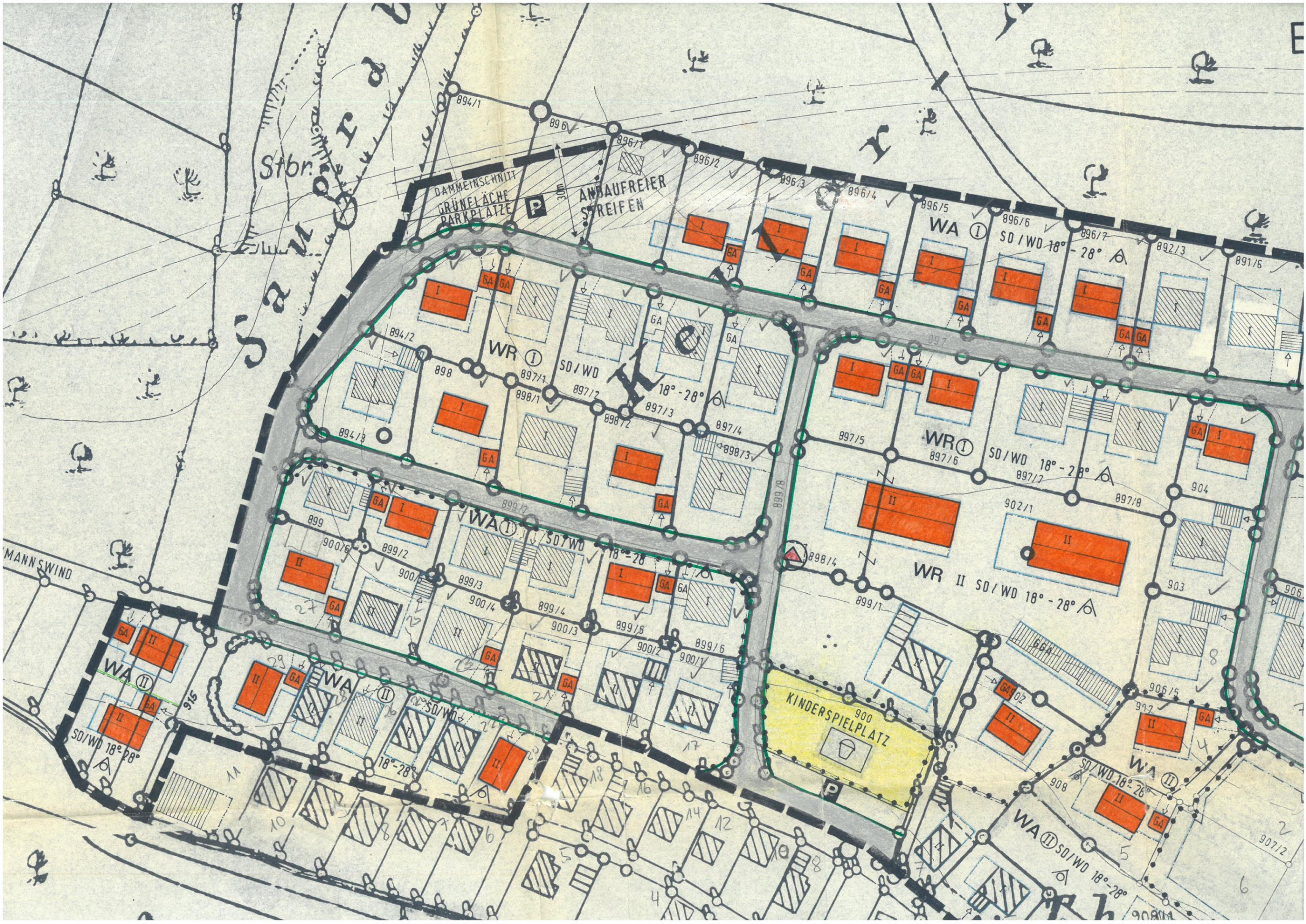


[Signature]
Kastner

5. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 16.03.1979 bis 18.04.1979 in Gemeindekanzlei gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 16.03.1979 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wachenroth, den 19.04.1979

[Signature]
1. Bürgermeister



unter Zugrundelegung

BA. I BA. II

GEPLANTE UMGEHUNGSSTRASSE
SCHALLSCHUTZGÜRTEL

STAATSSTR. 2260
DAMMEINSCHNITT

ANBAUFREIER STREIFEN

STRASSENACHSE

731
WA I SD/WD 18°-28° 73°

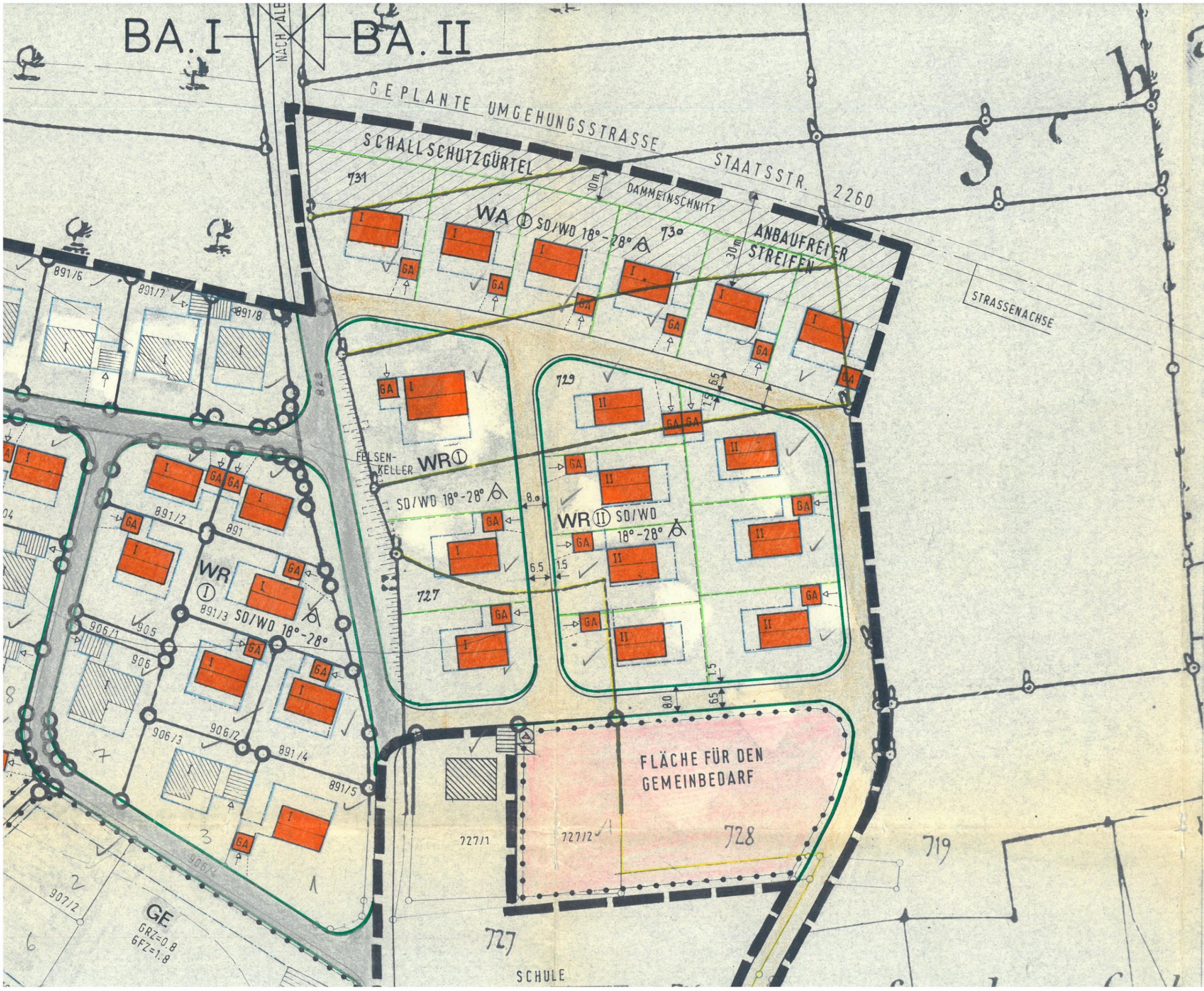
FELSENKELLER WR I

WR II SD/WD 18°-28°

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

727 SCHULE

- Geltungsbereich:**
 - █ Grenze des Geltungsbereichs
- Verkehrsflächen:**
 - ▨ Verkehrsfläche
 - ▨ Verkehrsfläche
 - ▨ Verkehrsfläche
 - Flächen für ...
 - GA Garagen
 - ← Zufahrt in ...
 - GGA Gemeinschaftsgarage
 - P Parkplätze
- Grünflächen:**
 - ▨ Öffentlich
- Fläche für Versorgung:**
 - ⊙ Trafostation
- Bauland: - § 9 (1)**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - WA Allgem. Wohngebiet
 - WR Reine Wohngebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - 5.2 Überbaubare Grundstücke
 - Grenze zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücken
 - Baugrenze
 - Begrenzungs- und nichtgebaute Flächen



GE
GRZ=0.8
GFZ=1.8

A) FESTSETZUNGEN

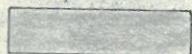
6.3

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBL. S. 161), der BauNutz VO vom 26.6.1962 (GVBL. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 BayBO vom 1.8.1962 (GVBL. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.

1. Geltungsbereich:

 Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG

2. Verkehrsflächen:

 Verkehrsfläche, bestehend - § 9 (1) 3 BBauG

 Verkehrsfläche, geplant -- § 9 (1) 3 BBauG

 Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3. Planzeichen VO

 Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1 e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutz VO

 Garagen

 Zufahrt in Pfeilrichtung

 Gemeensch. Garagen

 Parkplätze

3. Grünflächen:

 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG

4. Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG

 Trafostation

5. Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9(1) 1b BBauG + §23 BauNutz VO

 **WA** Allgem. Wohngeb.

 **WR** Reine Wohngebiete - § 3 BauNutz VO

 **GE** Gewerbegebiet - § 4 BauNutz VO

7. Au

7.1 G

7.2

7.3 E

8. Ord

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauNutz VO

— Baugrenze

Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen



Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

5.4 Zahl der Vollgeschoße - § 9(1) 1a BBauG + §§ 16,17(4)+18 BauNutz VO

①

Zwingend 1 Vollgeschoß (Erdgeschoß) Untergeschoß tal-seitig möglich

②

Zwingend 2 Vollgeschosse (Erd-Obergeschoss)

II

Höchstgr. 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß) + OG

5.5 Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

6. Baugestaltung:

6.1 Dachausbildung

SD/WD

Sattel- oder Wälm Dach (SD/WD) Dachneigung 18° - 28°
Kniestock max. 0,25 m, Zimmerausbau im Dachgeschoß mögl.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

6.2. Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material.
Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau.

Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3 Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden. Höchster Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.

An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

Garagen sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen gestattet. Unterbringung im Untergeschoß möglich.

7. Außenanlagen:

7.1 Geländeveränderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden.

Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

7.2 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise zugelassen. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbige Anstriche sind unzulässig. Betonblossensteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.

Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

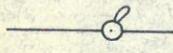
8. Ordnungswidrigkeit

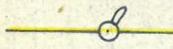
Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO

Grundstückswidrigkeit
Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund ~~diver~~ Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung des Landratsamtes Erlangen - Höchststadt zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann eine Geldbuße erkannt werden.

B) HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen

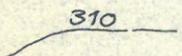
 Alt, bestehen bleibend

 Alt, aufzulassen

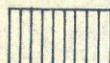
 Neu zu bilden

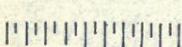
2. Kartenzeichen

894 / 3 Flurnummern der Grundstücke

 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

 Bestehende Wohngebäude

 Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude

 Böschungen