

3-REIHIGE-BEPLANTUNG

701

300

298

296

294

290

696

LAUT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
ALS GEWERBEGEBIET

LANDWIRTSCHAFTLICH FAHRWEG

VORH. FAHRWEG

NEUAUSBAU STRASSE

VORH. LAGERHAUS u. SCHEUNEN

GEMEINDE STRASSE

FUSSWEG

VORH. LANDWIRTSCHAFTLICHE  
NUTZFLÄCHE

straße

GEHWEG

SPIELPLATZ

BA

BA2

WA I  
0.5 0.4  
SD

WA I  
0.5 0.4  
SD

WA I  
0.5 0.4  
SD

870

871

297

887

873

87

87

869

869

869

869

869

869

869

869

869

855

856

857

858

858

859

860

860

860

860

860

860

860

860

860

860

860

861

861

861

861

861

861

861

862

862

862

862

862

862

862

863

863

863

863

863

863

863

864

864

864

864

864

864

864

865

865

865

865

865

865

865

866

866

866

866

866

866

866

867

867

867

867

867

867

867

STR  
(Str)

# I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

HAUPTGEBÄUDE: ERDGESCHOSS ① (ZWINGEND)  
DACHNEIGUNG: 38° - 50°  
DACHGESTALTUNG: SATTELDACH SD KRÜPPELWALMDÄCHER SIND MÖGLICH  
KNIESTOCK: DIE KNIESTOCKHÖHE WIRD GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE FUSSPFETTE.  
MAX. KNIESTOCKHÖHE ..... CM GRADZAHL DER DACHNEIGUNG.  
DIESE KNIESTOCKHÖHE DARF BEI ZURÜCKSPRINGENDEN BAUTEILEN BIS 40 % GEBÄUDELÄNGE AUF 90 CM ERHÖHT WERDEN.

## GARAGEN:

DACHNEIGUNG: 38° - 54°  
DACHGESTALTUNG: SATTELDACH SD BEI ANBAU AN HAUPTGEBÄUDE SIND AUCH PULTDÄCHER MIT DEM FIRST AM HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG.  
KNIESTOCK: NICHT ZULÄSSIG  
DACHGAUBEN: NICHT ZULÄSSIG  
DACHEINDECKUNG: FALZ BZW. BIBERSCHWANZZIEGEL FARBTON NATURROT BZW. BRAUN.

## Ia. WEITERE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNGEN HIERFÜR

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3. WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

2.1. Geschoßflächenzahl GFZ 0,5

2.5. Grundflächenzahl GRZ 0,4

2.7. Zahl der Vollgeschoß zwingend ① (1-geschoßig)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

AUSBAU

DACHGAU

DACHEIN

SICHTBA

STAND M

GEBÄUDE

SICHTBA

STAND M

DER FIR

DIE TRA

SCHLOSS

§ 22 AE

6.

6.1.

6.2.

6.4.

9.

3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig = 

3.4. Baugrenze \_\_\_\_\_

**ERGÄNZUNG:**

Baugestaltung

Satteldach

SD



FIRST-  
RICHTUNG

Krüppelwalmdächer sind möglich

Sockel- und Geländehöhen:

Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 50 cm über dem endgültigen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht verändert werden.

Fassadengestaltung: kein auffallend gemusterter Putz; keine kontrastierenden Farben.

Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,40 m einschl. Sockel über Oberkante Verkehrsflächen oder Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen sind Hecken, deren Höhe bis 2,0 m zulässig ist.

Folgende Arten von Einfriedungen sind zulässig:

- allgemein Hecken;
- an öffentlichen Verkehrsflächen oder für die zurückgesetzten Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, wird als Material Holz vorgeschrieben;
- abseits der öffentlichen Verkehrsflächen sind Drahtzäune zulässig;
- an öffentlichen Grünflächen und an den Außenbereichen (Ortsränder) angrenzende Einfriedungen sind als Zaun mit vorgepflanzter Hecke herzustellen.

5. Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

AUSBAU DACHGESCHOSS: FÜR WOHNUNG ZULÄSSIG

AUCH BE NEBENFI

DACHGAUBEN: DACHGAUBEN AB DACHNEIGUNG 30° ZULÄSSIG, LANGE MAX. 2,0M  
DACHFORM: SATTELDACH

DACHGAU DEUTLIC WEISE Z WERDEN.

DACHEINDECKUNG: FALZ- ODER BIBERSCHWANZZIEGEL  
FARBTON NATURROT BZW. BRAUN

SICHTBARE PFETTEN UND SPARREN AM ORTGANG (GIEBEL) SIND UNZULÄSSIG. ORTGANGÜBERSTAND MAX. 30 CM, TRAUÜBERSTAND MAX. 50 CM.  
GEBÄUDE MIT DÄCHERN VERSCHIEDENER DACHNEIGUNG SIND UNZULÄSSIG.

SICHTBARE PFETTEN UND SPARREN AM ORTGANG (GIEBEL) SIND UNZULÄSSIG. ORTGANGÜBERSTAND MAX. 30 CM, TRAUÜBERSTAND MAX. 50 CM.

DIE LÄN HINSICH

DER FIRST DER GRENZGARAGEN KANN EINE GRÖßERE HÖHE ALS 2,75 M AUFWEISEN, WENN DIE TRAUHÖHE DER GARAGEN NICHT 2,75 M ÜBERSCHREITET UND DIE DACHFLÄCHE GESCHLOSSEN BLEIBT. FÜR DIESE GARAGENFORM WIRD INSOWEIT ALS BAUWEISE I. S. DES § 22 ABS. 2 BAUNVO DIE GRENZBEBAUUNG FESTGESETZT.

WENN DI HAUPTGE STAURAU BEI BEI GARAGEN

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

II.

6.1. Straßenverkehrsflächen  Ergänzung:   
Unterschiedlicher Belag aus Granitpflaster

a)

6.2. Straßenbegrenzungslinie 

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BBauG) 

ERGÄNZUNG:  
SICHTDREIECKE EINMÜNDUNG STAATSSTRASSE



ÖFFENTL. PARKPLÄTZE



b)

9. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)





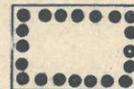
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

c)

13.2.1. Anpflanzen von Bäumen



13.2.2. Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Bäume - Hochstämme

- a) auf öffentlichem Grund: Linden, Ahorn, Eiche, Eberesche
- b) auf privatem Grund: Linden, Ahorn, Eiche, Eberesche, Hainbuchen, Kiefern und Obstgehölzern

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

Zweckbestimmung:

Garagen:



Stellplätze:



d)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)

Sicherung Kabeltrasse: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BBauG)

Die Verlegung der für die Stromversorgung erforderlichen unterirdischen Kabelleitungen wird vom Überlandwerk im Abstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen in die Privatgrundstücke ausgeführt. Die Kabeltrasse ist gesichert und Bestandteil der Satzung.

e)

15.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



15.13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ERGÄNZUNG:

Vorh. Gebäude

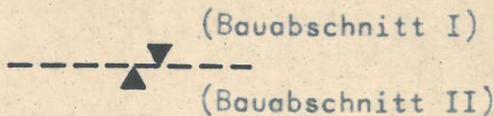
Wohngebäude:



Garagen und Nebengebäude:



f)



FLURSTÜCKSGRENZEN

Vorhanden:

Vorgeschlagen:

Aufzulassen:

HÖHENLINIEN:

AUCH BEI FESTGELEGTER HAUPTFIRSTRICHTUNG SIND UNTERGEORDNETE (= NIEDRIGERE) NEBENFIRSTE BIS ZU 2/3 DER LÄNGE DES HAUPTFIRSTES ZULÄSSIG.

DACHGAUBEN UND DACHFENSTER MÜSSEN IM VERHÄLTNIS ZUR SICHTBAREN GESAMTFLÄCHE DEUTLICH UNTERGEORDET SEIN. DACHEINSCHNITTE FÜR TERRASSEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN, WENN DAS ORTS- UND STRABENBILD NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

R- DIE LÄNGE DER GARAGEN DARF IN DIESEN FÄLLEN JEDOCH NICHT MEHR ALS 8,0 BETRAGEN. HINSICHTLICH DER MAX. GESAMTNUTZFLÄCHE BLEIBT ART. 7 ABS. 5 BAYBO UNBERÜHRT.

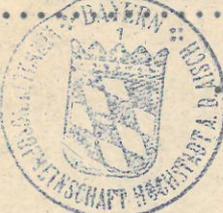
WENN DIE HANGLAGE ES ERLAUBT, IST DER EINBAU DER GARAGE IM UNTERGESCHOß DES HAUPTGEBÄUDES MÖGLICH.

STAU-RAUM GARAGENEINFAHRT BIS ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MINDESTENS 5,00 M.

BEI BEIDSEITIGEM GRENZANBAU IST EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ANZUSTREBEN. GARAGEN AUS WELLBLECH ODER ÄHNLICHER LEICHTBAUWEISE SIND UNZULÄSSIG.

## II. DATEN

- a) Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am 17. 09. 82  
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG am 18. 09. 82 ortsüblich bekanntgemacht.  
.....

Wachenroth ..... den 18. 09. 1982  
.....  
 .....  
1. Bürgermeister

- b) Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG, durchge-  
führt durch Marktgemeinde Wachenroth am 24. 11. 82 - 10. 12. 82  
.....

Wachenroth ..... den 12. 12. 1982  
.....  
 .....

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt, vom 19.09.1983 bis einschl. 21.10.1983, aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 28.04.1983, und der Bekanntmachung vom 01.09.1983 in der Gemeindekanzlei.

2. Auslegung nach Vergrößerung : vom 06.08.1984 bis einschl. 07.09.1984  
Auslegungsbeschuß vom 12.07.1984 . Bekanntmachung vom 28.07.1984

esche  
esche,



Wachenroth den 08.09.1984

*Philipp*  
1. Bürgermeister

d) Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.10.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Wachenroth den 05.10.1984

*Philipp*  
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Erlangen - Höchstädt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.1984 Nr. 41-610/4-84 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung, genehmigt.



Wachenroth den 03.01.1985

*L. a.*  
Laux

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 26.01.1985 in VGem. Höchstädt gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus.

Die Genehmigung ist am 26.01.1985 ortsüblich durch Amtsblatt der VGem. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Wachenroth den 26.01.1985

*Philipp*  
1. Bürgermeister