

**SATZUNG**

Markt Wachenroth, Landkreis Erlangen - Höchstädt, erläßt als Satzung aufgrund der Vorschriften und Gesetze:

§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I Seite 2253) in der derzeit gültigen Fassung.

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 GVBl Seite 213 in der derzeit gültigen Fassung.

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit gültigen Fassung.

den Bebauungsplan Wachenroth Nr. 11, Gebiet: "Am Saugraben".

Für das Gebiet "Am Saugraben" gilt der vom Architekturbüro Max Günl, Höchstädt/A. ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 17.12.92, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wachenroth, .....

Ulrich  
Bürgermeister

**BAULICHE FESTSETZUNGEN**

**Geltungsbereich**

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nr. 844, 845, 846, 847, 890, 702, und Teilflächen der Flurstücks- Nr. 777, 889, 894 + 700, 396/4, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchstädt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 17.12.92, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

**Art der baulichen Nutzung**

2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

- a) Für I + D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
- GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,7

**§ 5 Bauweise**

- 5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt folgende Bauweise:
  - 5.1.1 Es sind je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
  - 5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:
    - 5.2.1 Fassadenverkleidung in Astbestzement, grellfarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.
    - 5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden.
  - 5.3 Garagen
    - Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
    - Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
    - Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
    - Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.
    - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
  - 5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

**§ 5 Dach**

- Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
  - a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).
  - b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45°
- 6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
- 6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußfette.
- 6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.
- 6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.
- 6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm.
- 6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton

**§ 7 Einfriedung**

- 7.1 Die auf
- 7.2 Für zur wir 0,2
- 7.3 Hol zwi
- 7.4 In Mas
- 7.5 Bei auf
- Die flä zwi 5,0
- 7.6 Ein lan min

**§ 8 Nicht Überbauung**

All Flä den sie fah daß

**§ 9 Hinweis**

Aus sov Get stü was ebe

**§ 10 Zahl der**

Be: be:

Das Gebiet "Am Saugaben" gilt der vom Architekturbüro Max Günl, Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 17.12.92, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wachroth, .....

Philipp  
1. Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks- Nr. 844, 845, 846, 847, 890, 702, und Teilflächen der Flurstücks- Nr. 777, 889, 834 + 700, 396/4, gilt die vom Architekturbüro Max Günl, Rebenweg 7, 8552 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 17.12.92, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

a) Für I + D:	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,7
b) Für II + D:	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	GFZ (Geschoßflächenzahl)	1,1

#### § 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze) je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

- 4.1 I + D (Erd- und Dachgeschoß)  
Hangseitig bei entsprechendem Gefälle Teiluntergeschoßausbau möglich.
- 4.2 II + D (Erd-, Ober- und Dachgeschoß)

#### 5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 2,75 m bzw. 6 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

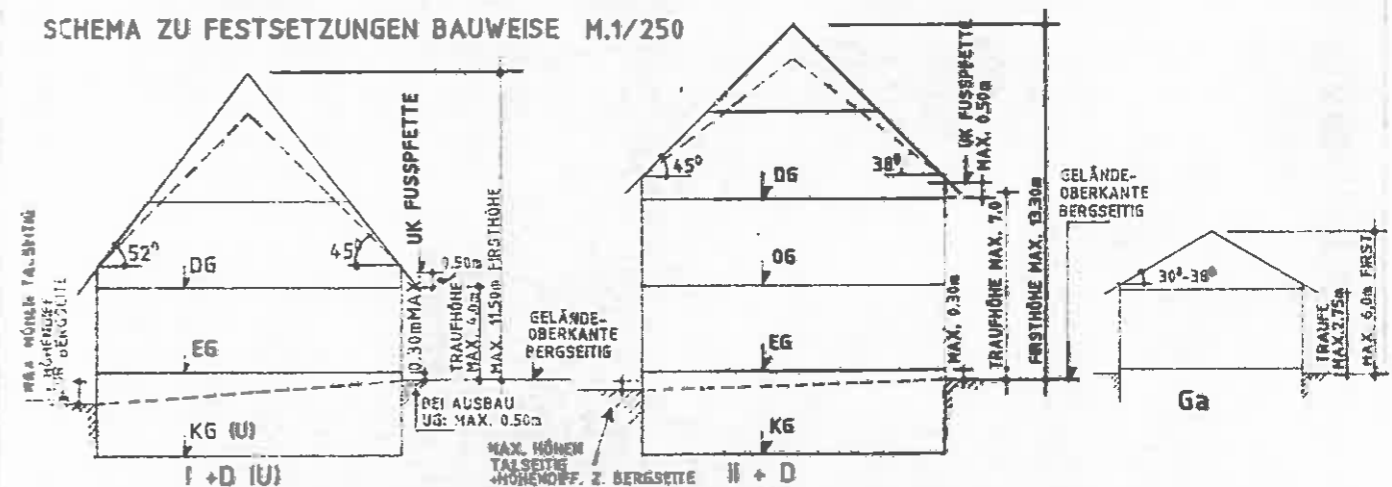
#### § 5 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- a) I + D: Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).
- b) II + D: Wohnhaus 38° bis 45°

- 5.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
- 5.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.
- 5.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.
- 5.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.
- 5.5 Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.
- 5.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.

SCHEMA ZU FESTSETZUNGEN BAUWEISE M.1/250



§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- 7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.
- 7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben.
- 7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.
- 7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben.  
  
Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.
- 7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mindest. 1 m auszuführen.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

§ 9 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).

§ 10 Zahl der Wohneinheiten

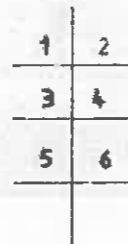
Bei eingeschobiger Bauweise max. 2 Wohneinheiten;  
bei zweigeschoßiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Nutzungsschablone

- Feld 1: Art der Nutzung
- Feld 2: Zahl der Vollgeschoße
- Feld 3: Grundflächenzahl (GRZ)
- Feld 4: Geschößflächenzahl (GFZ)
- Feld 5: Bauweise
- Feld 6: Dachneigung und Dachform\*



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Unterschiedlicher Straßenbelag



Gehweg



Einfahrt zwingend



Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)



Baumpflanzung zwingend



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

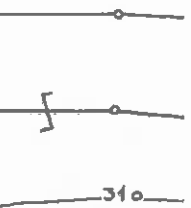


Maße in Meter



Pflanzstreifen

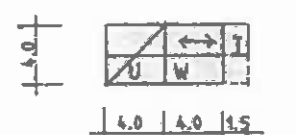
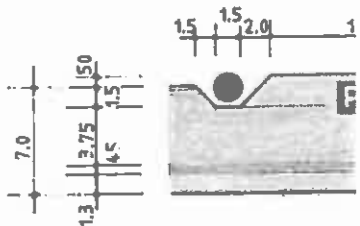
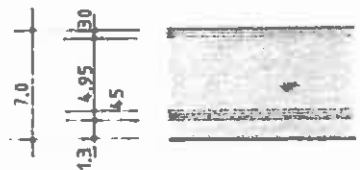
Für die Hinweise



8+5



300



Abstellplatz für differenzierte Müllentsorgung

A) Zu Festsetzungen (Unterschiedliche)

Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

7.6 Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mindest. 1 m auszuführen.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

§ 9 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).

§ 10 Zahl der Wohneinheiten

Bei eingeschobiger Bauweise max. 2 Wohneinheiten;  
bei zweigeschoßiger Bauweise max. 3 Wohneinheiten.

Feld 5: Bauweise  
Feld 6: Dachneigung und Dachform

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Unterschiedlicher Straßenbelag

Gehweg

Einfahrt zwingend

Garage (ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen)

Baumpflanzung zwingend

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Maße in Meter

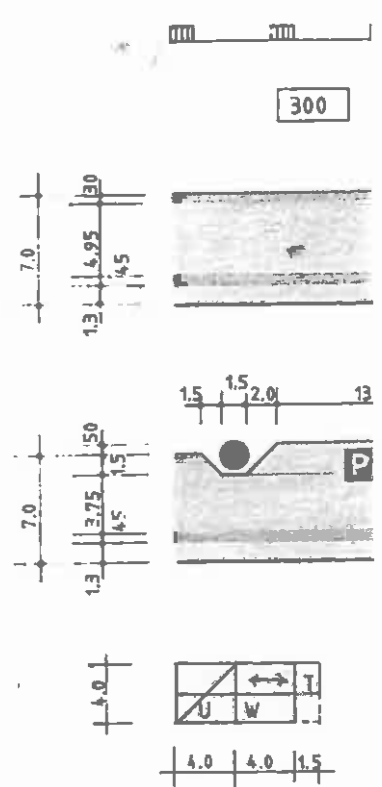
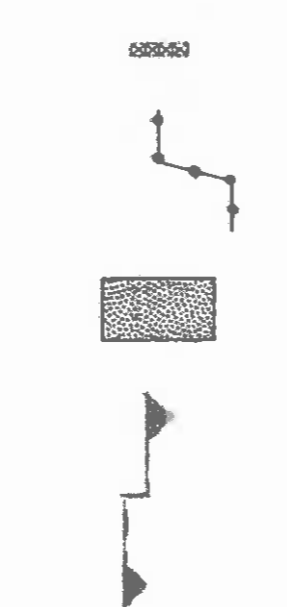
Pflanzstreifen

Abstellplatz für differenzierte Müllentsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grünfläche

VERLAUF  
GELÄNDESCHNITT



4) Zu Festsetzungen  
(Unterschiedliche N

BEREICH (A)	
WA	I+D (U)
0.4	0.7
	45°-52° GA 30°-38°

Für die Hinweise



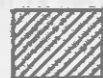
Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulassende Grundstücksgrenzen



Höhenrichtlinien



Bestehende Gebäude

845

Flurstücks- Nr.



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



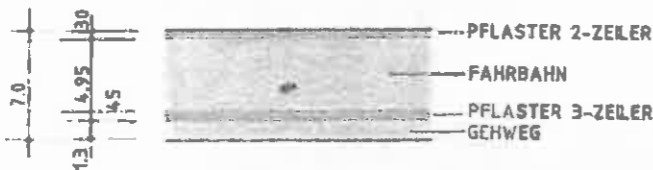
Gesamtbereich "verkehrsberuhigt"  
325 StvÜ



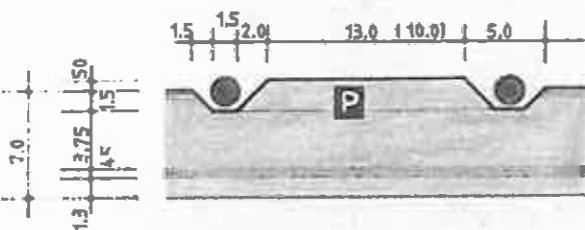
Grenze der Schutzzone des  
Naturparkes Steigerwald

300

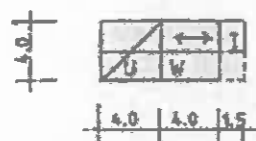
Höhenangaben über NN



Vorschlag M. 1/500  
Straßengestaltung  
(Mischverkehr)



BEREICH  
PARKBUCHTEN  
U. BAUMINSELN



U = UMSPANN-STATION  
W = WARTEN  
T = TELEFON ZELLE



Teilabschnittsgrenze

4) Zu Festsetzungen  
(Unterschiedliche Nutzung)

D A T E N

A) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Wachenroth, den 25. Juli 1994  
.....  
1. Bürgermeister

B) Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.01.1993.. bis 26.02.1993.. in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch und am 02.02.1993.. im Rathaus Wachenroth durchgeführt. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 09.01.1993... hingewiesen.

Wachenroth, den 25. Juli 1994..  
.....  
1. Bürgermeister

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 20.04.1994 .. und der Bekanntmachung vom 30.04.1994... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.1994... bis 21.06.1994... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Schloßberg 10, Zi. Nr. 20, 8552 Höchststadt a. d. Aisch, öffentlich ausgelegt.

Wachenroth, den 25. Juli 1994..  
.....  
1. Bürgermeister

D) Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluß vom 07.07.1994... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wachenroth, den 25. Juli 1994..  
.....  
1. Bürgermeister

E) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25. Juli 1994 dem Landratsamt Erlangen - Höchststadt angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Wachenroth, den 25. Juli 1994..  
.....  
1. Bürgermeister

F) Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 07.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Wachenroth, den 9. Jan. 1995  
.....  
1. Bürgermeister

nd Dachform

sig

sig

ig

Benbelag

innerhalb der Über-  
(unterzubringen)

rstrichtung

enzierte

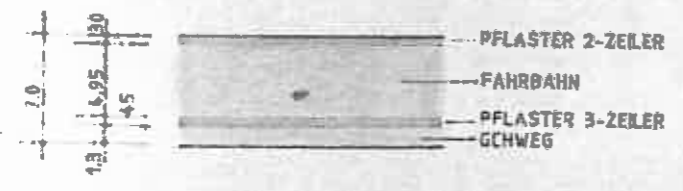
er Nutzung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

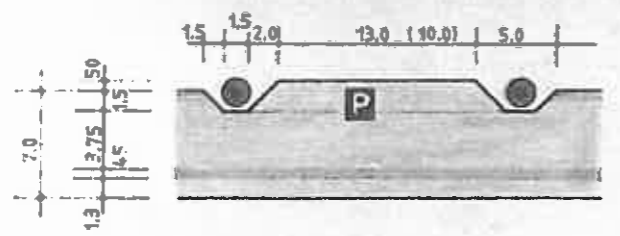
Gesamtbereich "verkehrsberuhigt"  
325 StVO

Grenze der Schutzzone des  
Naturparkes Steigerwald

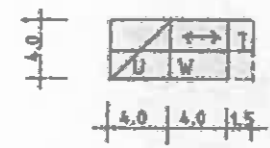
Höhenangaben über NN



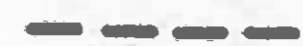
Vorschlag M. 1/500  
Straßengestaltung  
(Mischverkehr)



BEREICH  
PARKBUCHTEN  
U. BAUMSELN



U = UMSpanN-STATION  
W = WARTEN  
T = TELEFONZELLE



Teilabschnittsgrenze

Δ) Zu Festsetzungen  
(Unterschiedliche Nutzung)

BEREICH (A)		BEREICH (B)		BEREICH (C)		BEREICH (D)		BEREICH (E)	
WA	I+D (U)	WA	II+D	WA	I+D	WA	I+D	WA	II+D
0.4	0.7	0.4	1.1	0.4	0.7	0.4	0.7	0.4	1.1
	45°-52° GA 30°-38°		38°-45° GA 30°-38°		45°-52° GA 30°-38°		45°-52° GA 30°-38°		38°-45° GA 30°-38°

Wachenroth, den 25. Juli 1994...

.....  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktgemeinderates vom 20.04.1994... und der Bekanntmachung vom 30.04.1994... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.1994... bis 21.06.1994... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Schloßberg 10, Zi. Nr. 20, 8552 Höchststadt a. d. Aisch, öffentlich ausgelegt.

Wachenroth, den 25. Juli 1994...

.....  
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluß vom 07.07.1994... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wachenroth, den 25. Juli 1994...

.....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25. Juli 1994... dem Landratsamt Erlangen - Höchststadt angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Wachenroth, den 25. Juli 1994...

.....  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 07.01.1995... ortsüblich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Wachenroth, den 9. Jan. 1995

.....  
1. Bürgermeister