



GRAFISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nutzungsschema für Art und Maß der Nutzung**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Art der Häuser

- MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- I+D Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) und Ausbau des Dachgeschosses (D) als Höchstgrenze
- 0,6 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO, innerhalb sind Haupt-, Nebengebäude und Garagen zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit:
 - Mineralbeton/Splitt
 - Aufpflasterung mit farblich abgesetztem Straßenbelag
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Standort Umspannstation
- Mit Leitungerecht zugunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belegende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Breite 14m
- Öffentliche Entsorgungslleitung für Regenwasser in vorhandenen Bach
- Maßangabe in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES:**
 - Garagen und Nebengebäude gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind als Grenzbebauung zulässig.
 - Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig.
- BAUGESTALTUNG:**
 - Die **SOCKELHÖHE** (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,30 m über natürlichem Terrain an der Bergseite der Gebäude liegen.
 - Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten oder Fliesen sind unzulässig.

DACHGESTALTUNG:

- Es sind für Wohn-, Neben- und Garagengebäude nur **SATTELDÄCHER** mit der Dachneigung von 40° bis 50° erlaubt.
- Der **KNIESTOCK** sämtlicher Gebäude ist auf 0,50 m begrenzt.
- Der **ORTGANGBERSTAND** darf maximal 0,20 m betragen.
- **DACHAUFSATZE** dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten (im einzelnen max. 3,50m); Nebengiebel die min. 0,5m aus dem Hauptbaukörper hervorspringen sind nicht betroffen.
- **DACHEINSCHNITTE** (negative Dachgauben) und asymmetrische Dächer sind nicht erlaubt.
- Als **DACHDECKUNG** sind nur ziegelartige (rot bis dunkelbraun) Materialien zulässig.

GARAGENGESTALTUNG:

- Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von **NEBENANLAGEN** genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.
- Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.
- Die **TRAUFHÖHE** der Garagen darf maximal 2,75 m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen.
- Die **LANGE** beträgt maximal 8 m.
- Zusammengebaute **GRENZGARAGEN** müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen.
- **ENHEITLICH** herzustellen sind insbesondere:
 - Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt
 - Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung
- Als **DACHFORM** sind nur **SATTELDÄCHER** mit der Neigung von 40° bis 50° zulässig.

ZUFahrTEN:

- Die **ZUFahrTEN** zu den Garagen dürfen nicht aus bodenversiegendem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind **WASSERDURCHLÄSSIG** (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.
- Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe vorzusehen.

EINFRIEDUNGEN:

- Entlang der **ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN** dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der **VERZICHT** auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.
- Im **FREISITZBEREICH** auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

ABFALLENTSORGUNG:

- Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen.

REGENWASSERABLEITUNG:

- Die Regenabläufe der Dach- und Wegflächen der südlich gelegenen Bauparzellen sind an den Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht anzuschließen.
- Für die Grundstücke im nördlichen Bereich sind die Regenabläufe der Dach- und Wegflächen direkt in den vorhandenen Bach zu leiten.

HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücknummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude, vorhandene Nebengebäude nach amtl. Lageplan M 1:1000
- Vorgeschlagene Häuser, die Stellung und Größe der Darstellung ist nur informell.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.02.1993 eingeleitet. Der **Aufstellungsbeschluß** wurde am 26.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Pinzberg, 15.05.1993

[Signature]
1. Bürgermeister



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.02.1994 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom 17.10.1994 bis einschließlich 17.11.1994 öffentlich aus.

Pinzberg, 28.12.1994

[Signature]
1. Bürgermeister



Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 24.04.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Pinzberg, 30.05.1995

[Signature]
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan Dobenreuth "Höschleite I" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim, Abt. Forchheim, den 21.08.95
L.A.
Triebl, Regierungsdirektor



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 2.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Er liegt zu jedermanns Einsicht in der VG Gosberg bereit. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Pinzberg, 15.09.1995
[Signature]
1. Bürgermeister

- Siegel -

Anlage 1

Gemeinde Pinzberg
Bebauungsplan "Höschleite I"
Ortsteil Dobenreuth
Landkreis Forchheim

Nr.	Bezeichnung	Datum	Name
1	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschluß vom 28.06.1994	04.08.1994	D. Müller
2	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschluß vom 08.08.1994	11.08.1994	D. Müller
3	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschluß vom 20.09.1994	10.10.1994	D. Müller

Maßstab: 1:1000
Blattgröße: 0,50 x 1,39
Bearbeiter: M. Müller
Geplante Gemeinde: AIMGU
Gepl. Nr.: 639.11

Stamer/Unternehmensleiter: Gemeinde Pinzberg (für Datum) Pinzberg, *[Signature]*

Der Bebauungsplan Dobenreuth "Höschleite I" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim, Abt. Forchheim, den 21.08.95
L.A.
Triebl, Regierungsdirektor

Kaldersch, am 07.12.1993
Berater/ingenieur
BYIK BAU
10798
Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH
Bismarckweg 21, 95627 Kaldersch-Abg.
Telefon (0911) 956 86-0
Telefax (0911) 956 85-11