

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 |

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

I+D Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) und Ausbau des Dachgeschosses (D) als Höchstgrenze

0,4 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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Der naturnahe Waldbereich ist, wie bisher, ordnungsgemäß waldwirtschaftlich zu nutzen.

- Dem Waldbereich sind nördlich ein 5m breiter Streifen vorzulagern, der der natürlichen Sukzession überlassen bleibt.

- Südlich des Uferbegleitgehölzsaumes am nördlich vorhandenen kleinen Bachlauf ist ein 5m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- Umwandlung der Ackerflächen in eine Grünlandfläche. Das Grünland wird in der Folge extensiv bewirtschaftet, unter Verzicht auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittelverwendung.

- Es finden jährlich eine gemeinsame Ortsentscheid von unterer Naturschutzbehörde und Gemeinde Pinzberg statt, um die weitere Pflege der Fläche einvernehmlich festzulegen.

RW Öffentliche Entsorgungsleitung für Regenwasser in vorhandenen Bach

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.

- Die SOCKELHÖHE (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf max. 0,30 m über dem Gehsteig liegen. GELÄNDEANPASSUNGEN des Baugrundstückes an das Stabenniveau sind im Rahmen der BayBO erlaubt.

DACHGESTALTUNG:

- Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten oder Fliesen sind unzulässig.

- Es sind für Wohn-, Neben- und Garagengebäude nur SATTELDÄCHER mit der Dachneigung von 40° bis 50° erlaubt.

- Der KNIESTOCK sämtlicher Gebäude darf 0,5m nicht überschreiten.

- Der ORTGANGÜBERSTAND darf maximal 0,20 m betragen.

- DACHAUFSÄTZE 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 ziegelfarbene (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 LÄNGE beträgt maximal 8 m.

- Zusammengebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen

EINHEITLICH 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 bodenversiegelndem 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 VERKEHRSFLÄCHEN 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 Bauparzelle sind an den Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht anzuschließen.

- Für das Grundstücke im nördlichen Bereich sind die Regenabläufe der Dach- und Wegflächen direkt in den vorhandenen Bach zu leiten.

HINWEISE



Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern



Vorhandene Gebäude, vorhandene Nebengebäude nach amtl. Lageplan M 1:1000



Höhenschichtlinien (Vermessung vom Juni 1995)

Es wird empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15cm freizuhalten.

Die Verwendung von Solarenergieanlagen im Baugebiet ist zulässig.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.1993 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Pinzberg, 10.6.1996 i.U.

Sommerlein Otto
1. Bürgermeister

Anweisung: Herr Sommerlein war in der Zeit vom 1.05.96 - 31.07.1996 vom LRA ernannt. Kommissar des Vertreters des 1. Bürgermeisters



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.12.1993 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentliche Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 04.10.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.1995 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, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit vom 22.01.1996 bis einschließlich 23.02.1996 öffentlich aus.

Pinzberg, 10.6.1996 i.U.

Sommerlein Otto
1. Bürgermeister



Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 25.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pinzberg, 10.6.1996 i.U.

Sommerlein Otto
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan "Hörsichleite II" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim, Dienststelle Erdmännle, Ebersgrabenstr. 1, den 3.7.96, 91074 Forchheim, 0911-610-30, I.A.

Thiele, Regierungsdirektor

Die Genehmigung ist gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Er liegt zu jedermanns Einsicht in der VG Gosberg bereit. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Pinzberg, 10.08.1996

Sommerlein Otto
1. Bürgermeister



| | |
|-----|-----|
| WA | I+D |
| 0,4 | 0,8 |
| 0 | ED |



Anlage 1

Gemeinde Pinzberg
Bebauungsplan "Hörsichleite II"
-Zweitentwurf-
Ortsteil Dobenreuth
Landkreis Forchheim

| Nr. | Änderungen | Datum | Name |
|-----|--|------------|-----------|
| 4 | Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschluß vom 11.12.1995 | 04.01.1996 | D. Dewitz |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

M Maßstab : 1:1000 bearb. : M. Müller gez. : S. Wolf
Blattgröße : 0,50 x 1,135 Zeichnungsname : G:\CAD\1\ANMMU-L3.DWG Projekt Nr. : 639.11
Kadernr. : 20.09.1995

Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH
Brunnenwiesweg 21 90562 Kalchreuth/Hbg
Telefon (0911) 956 88-0
Telefax (0911) 956 88-11