



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, Dachgestaltung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- I + D Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO und Ausbau des Dachgeschosses (D) (zulässig als Vollgeschosse) als Höchstgrenze.
- U Keller gemäß § 19 (4) BauNVO als Vollgeschosse anrechenbar und zulässig als Wohn- und Aufenthaltsraum gem. Art. 50 BayBO.
- 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,7 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- ED Einzelhäuser oder Doppelhäuser sind gem. § 22 BauNVO zulässig; die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten
- SD 40°-45° Satteldächer zulässig mit festgelegter Neigung (45°) bzw. Neigungsbereich (40°-50°)
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO; innerhalb sind Haupt-, Nebengebäude und Garagen zulässig
- öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenflächen
- Das Sichtfeld ist von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 1,20 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße überschreiten, freizuhalten.
- öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Maßangaben in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUGESTALTUNG: Wohnhäuser**
 - Die **SOCKELHÖHE** (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden) darf nicht höher als 0,30 m über natürlichem Terrain an der Bergseite der Gebäude liegen.
 - Auffüllungen und Abgrabungen (soweit notwendig) beschränken sich auf den **UNMITTELBAREN HAUSBEREICH** und die Anpassung an die Erschließungsstraße
 - Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten oder Fliesen sind unzulässig.
 - Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO
- DACHGESTALTUNG:**
 - Der **ORTSGÄNGERSTAND** darf maximal 0,20 m betragen.
 - Die **GERÄUDEHÖHE** darf teilweise 12,80 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten
 - Der **KNIESTOCK** darf max. 0,5 m betragen.
 - **DACHHAUFSÄTZE** und **DACHEINSCHNITTE** dürfen 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten (in einzelnen maximal 3,50 m); Nebengebäude, die mindestens 0,5 m aus dem Hauptbaukörper hervorspringen sind nicht betroffen.
 - Als **DACHDECKUNG** sind nur ziegelartige (rot bis dunkelbraun) Materialien zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GARAGENGESTALTUNG:**
 - Die Garagen dürfen in Anpassung an die geplante Erschließungsstraße gegenüber dem natürlichen Terrain vertieft sein;
 - Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.
 - Die **GARAGENLÄNGE** beträgt maximal 8,00 m.
 - Als **DACHFORM** sind nur **SATTELDÄCHER** zulässig. Die **DACHNEIGUNG** der Garage ist an die Dachneigung des Hauptgebäude anzupassen.
 - **GRENZGARAGEN** sind gem. Art. 7 BayBO zulässig.
 - Zusammengebauete **GRENZGARAGEN** müssen einmündlich 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
- ZUFAHRTEN:**
 - Die **ZUFAHRTEN** zu den Garagen dürfen nicht aus bodenverfestigtem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind **WASSERDURCHLÄSSIG** (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.
 - Vor jeder Garage ist ein **STAURAUM** von mind. 5 m Tiefe auf dem Baugrundstück anzulegen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.
- EINFRIEDRUNGEN:**
 - 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 Grundstücks anzuordnen.
- HINWEISE**
 - Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist ein förmliches Umlegungsverfahren beachtlich.
 - bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern nach amt. Lageplan M 1:1000
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Gebäude, vorhandene Nebengebäude nach amt. Lageplan M 1:1000
 - Vorgeschlagene Häuser, die Stellung und Größe der Darstellung ist nur informell
 - Höhenrichtlinien (nach Vermessung)
 - Die Versickerung von Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück ist zulässig, sofern es nicht zu Mißständen führt. Das Sammeln des Dachflächenwassers zur Gartenbewässerung ist daneben ebenfalls zulässig.
 - Für die untere Baureihe (Norden) ist die Entwässerung im Kellergeruch nicht im freien Gefälle möglich.
 - Die Kanalarasse des oberirdischen Kanals wurde aus der Bestandsvermessung übertragen.
 - Empfehlung zur Fränkischen Bauform:
 - Großflächige Fenster sollen vermieden werden.
 - Bevorzugt sollen hochrechteckige Fenster eingebaut werden.
 - Fassadenverkleidungen außer in Holz sollen vermieden werden.
 - Erwünscht sind Fensterläden statt Jalousien.
 - Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung am 22.04.1996 eingeleitet. Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses erfolgt ortsüblich durch das Amtsblatt am 27.06.1997.

Pinzberg, 05. Mai 1999

Bürgermeister

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und während der Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Hierüber hat die Gemeindevertretung am 25.03.98 beschlossen, und den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt. Die öffentlich Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.11.98 durch das Amtsblatt bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorbringen zu können. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag mit Begründung in der Zeit vom 23.11.98 bis 23.12.98 öffentlich aus.

Pinzberg, 05. Mai 1999

Bürgermeister

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die freigelegten Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 16.03.99 als **Setzung** beschlossen.

Pinzberg, 05. Mai 1999

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Pinzberg „Grasgarten“ wird dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wird durchgeführt. Es wird keine Verzögerung von Rechtsverfahren geltend gemacht. Landratsamt Forchheim - Dienststelle Ebermannstadt - Jahn 4/9, 99

Thiel, Regierungsdirektor

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am 17.03.99 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Pinzberg, 28. Juni 1999

Bürgermeister

Gemeinde Pinzberg
Bebauungsplan "Grasgarten"
 Landkreis Forchheim

Nr.	Änderungen	Datum	Name
1	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschl. vom 26.05.1997	09.06.1997	T. Weißmeier
2	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschl. vom 11.02.1998	03.03.1998	Guggel/Dewitz
3	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschl. vom 25.03.1998	15.04.1998	Mehl
4	Anpassung an Bestandsvermessung	05.08.1998	Dewitz
5	Überarbeitung nach Gemeinderatsbeschl. Sept. '98	28.09.1998	Mehl

Maßstab: 1:1000 bearb.: M. Müller ge.: S. Mehl
 Blattgröße: 0,60 x 1,14 Zeichnungsname: I:CAD/63916/PPSS02-D Projekt Nr.: 639_16

MÜLLER Kalkreuth
 Paul Müller Ingenieurgesellschaft mbH
 Brunnenwiesweg 21 90562 Kalkreuth/Ing
 Telefon (0911) 566 88-0
 Telefax (0911) 566 88-11

29.09.1998
 BYIK BAU 10799