

ZEICHENERKLÄRUNG - GRAPHISCHE FESTSETZUNGEN

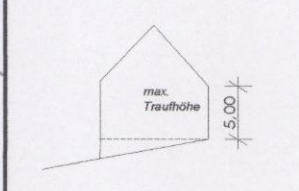
A FÜR FESTSETZUNGEN

■ Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungstabellen	
Art der Nutzung	Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Dachform, -neigung

Art der baulichen Nutzung
 MI Mischgebiet
 WA Allgemeines Wohngebiet
 MD Dorfgebiet

I + D Zahl der Vollgeschosse und Ausbau der Dachgeschosse als Höchstgrenze



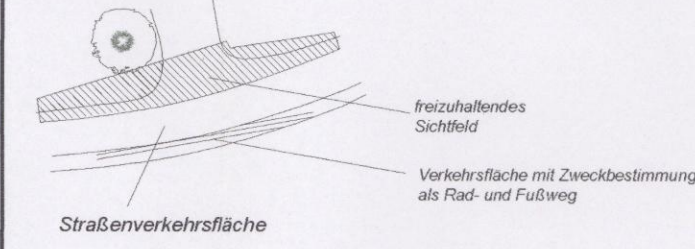
Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Geschoßflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 O offene Bauweise
 ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 E Einzelhäuser
 SD Satteldach

45° Dachneigung +/- 3° MI I
 5°-15° Dachneigung MI II

Baugrenze
 Abzug unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsfläche



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu Privatgrundstücken

Geh- und Fahrrechte für Fl. Nr. 574/2, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618

private Verkehrsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bäume der Ausgleichs-/Kompenationsmaßnahme

B FÜR HINWEISE

— Vorhandene Grundstücksgrenze, Grenzsteine, Flurstücknummern

613/1

Vorhandene Gebäude, vorhandene Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: MISCHEGEBIET(MI), DORFGEBIET(MD), Allgemeines WOHNGEBIET(WA) nach § 4ff. BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 wird das Baugebiet wie folgt gegliedert: MI 1 Mischgebiet mit Wohnnutzung Nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ist nur Wohnnutzung zugelassen MI 2 Mischgebiet mit Gewerbe Nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO ist nur gewerbliche Nutzung zugelassen
- Baugestaltung
 - Fassadenbekleidungen aus Fliesen oder Schindeln sind unzulässig
 - Hauptputzflächen sind in hellen Farben zu gestalten
 - Für Müllgefäße sind Stellplätze in Garagen oder in jeweiligen Garagenzufahrten anzuordnen Betonbehälter/container sind nicht zugelassen
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
 - Es gilt die offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO, nur Einzelhäuser sind zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig Bauhilfen sind nach der Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
 - Carpports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des Art. 7 (4) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
 - Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) Nr. 1 BauGB)
 - Die Lage der Gebäude ist den Geländegegebenheiten anzupassen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK/FBEG) darf bei den Gebäuden max. 30 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Gebäudemitte gemessen), liegen.
 - Garagen und Stellplätze
 - Garagen und Stellplätze sind in Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße zu errichten, um Straßen und Wegeflächen möglichst gering zu halten. Außerdem sind Garagen einbezogen in das Hauptgebäude oder als Grenzbebauung zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
 - Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (als Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder mit einem Tor oder einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO)

- Gestaltung von Garagen und Carports
 - Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper, insbesondere Traufhöhe, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung sowie Torbreite und höhe, entstehen.
 - Garagen müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind diesen anzugleichen.
- Dachform (Art. 98 BauBO i. V. m. § 9(4) BauGB)
 - Im Pfingebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von MI I 45°-3° und MI II 5°-15° zulässig. Bei Ziegeldachung sind die Farben Naturrot, Schwarz, oder Braun auszuführen. Im (MI 2) sind Metalldeckungen zugelassen. Sie sind verzinkt, braun oder in Grautönen/RAL 9006 auszuführen.
 - Es ist eine maximale Kniestockhöhe von 50 cm zulässig.
 - Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe bis 50 cm zulässig.
 - Die Dächer von Garagen sind der Dachform, Dachneigung und der Art der Deckung des Hauptgebäude anzupassen.
 - Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schleppe- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Bei steiler Dachneigung sind auch flach geneigte Schleppegauben zulässig. Die verblichene können. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Breite aller Dachgauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten (in einzelnen max. 3,50m).
 - Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
 - Einfriedungen
 - Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,00m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind Holzäune oder Naturhecken und Kunststoffummantelte Maschendrahtzäune. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung. Begrenzungen aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 5cm freizulassen, um kleineren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

C Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei mit Standortbindung festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.
Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 40 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) wäre wünschenswert! Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.
- Geländebearbeitung § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur im unmittelbaren Umgriff der Gebäude zulässig. Die maximale Höhe der Aufschüttungen beträgt 1,00 m.

VERFAHRENSVERMERKE

A Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg hat in der Sitzung vom 29.04.2006 die Aufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Kapellenstrasse" beschlossen.
 Pinzberg, den 22.05.2006 1. Bürgermeister R. Seeber

B Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 20.02.2006 bis 3.05.2006 öffentlich auslegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2.02.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 3.04.2006 bis 3.05.2006 beteiligt.
 Pinzberg, den 22.05.2006 1. Bürgermeister R. Seeber

C Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Pinzberg vom 16.05.2006 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Pinzberg, den 22.05.2006 1. Bürgermeister R. Seeber

D Genehmigung
 Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 2.06.2006 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
 Pinzberg, den 12.06.2006 1. Bürgermeister R. Seeber

E Rechtsverbindlichkeit
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 16.06.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Pinzberg, den 19.06.2006 1. Bürgermeister R. Seeber

Gemeinde Pinzberg
Erweiterungs- & Ergänzungsplan des Bebauungsplan "Kapellenstrasse" mit integriertem GOP
 Landkreis Forchheim

Maßstab: M 1:1000 Bearbeitet: T. Glauber Zeichnung: Ge.Pi.Ka-130306

glauber ARCHITEKTUR
 eichenwaldstrasse 12a • 91361 pinzberg
 fon 09191/14908 fax 09191/14976
 Pinzberg, den 02.06.2006
 architekt byak, bdb t.glauber