










Gmkg. Oberweilersbach




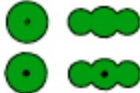


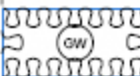


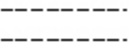

Weilersbach

WA	
0,34	0,68
II	ED
TH 3.70 m	
43° bis 50°	



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)	
1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)	
2.1	Geschoßflächenzahl / GFZ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	
2.2	Grundflächenzahl / GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	0,34
2.3	Zahl der Vollgeschosse	II
2.4	Höhe baulicher Anlagen (Wohnhäuser) Traufhöhe TH, gemessen zwischen dem fertigen Erdgeschoßfußboden (FFB) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.	TH 3,70 m
2.5	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hingegen sind nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.	
2.6	Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Einzelhäuser dürfen maximal zwei Wohneinheiten aufweisen, die Doppelhaushälften jeweils nur eine Wohneinheit.	
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1	offene Bauweise	
3.1.1	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
3.2.1	Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO zu beachten.	
3.3	Örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO) Die Gestaltungssatzung für die Gemeinde Weilersbach, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.	
3.4	Dachneigung 43° bis 50°, Kniestockhöhe maximal 50 cm.	
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB und § 12 BauNVO)	
4.1	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.	
4.1.1	Straßenverkehrsflächen	
4.1.2	Gehweg/Einfahrt	
4.1.3	Grünanlagen in Verbindung von Verkehrsflächen	
4.2	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

5.	Flächen für Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) Sind für die Errichtung von Verteilerschränken, sowie für die Verlegung von Erdkabeln keine geeigneten Gehwege oder öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, können diese auf Privatgrund errichtet werden.	
5.1	Elektrizität	
6.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
6.1	oberirdisch	
6.2	unterirdisch	
7.	Grünordnung	
7.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) Auf jedes Grundstück ist mindestens ein heimischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
7.2	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind ausschließlich heimische Laub- gehölze sowie Obstbäume zulässig.	
7.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.	
8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
8.1	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
9.	Sonstige Festsetzungen	
9.1	Die Müllabfuhr ist nach den Richtlinien des Landkreises Forchheim zu regeln.	
9.2	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Die notwendigen Einstellplätze müssen mind. 6 m lang sein.	
9.3	Stellung der Baulichen Anlagen (Firstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
9.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
9.5	Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Gelände- schnitt mit Straßenniveau beizufügen. Empfohlene Garagenstellung. Garagenstellflächen und Stellplätze sind grundsätzlich von Einzäunungen und Toren freizuhalten. Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Weilersbach in der jeweils gültigen Fassung. Der Stauraum vor der Garage beträgt mindestens 6 m.	

Bei Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die DIN 1986 zu beachten.
 Jedes Grundstück enthält einen Hausanschluß für Mischwasser.
 Alle Gebäude (insbes. Kellergeschosse) sind gegen Rückstau zu sichern. Oberflächenwasser aus Grundstücken dürfen nicht auf öffentlichen Grund (Strassen, Wege, Plätze, usw.) entwässert werden, sondern sind in Entwässerungsrinnen, oder ähnlichen Anlagen, auf Privatgrund zu beseitigen.

Die nach Maßgabe des Strassenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art.2BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Eigentümers.
 Werden beim Strassenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich, sind diese von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden, ebenso die Betonrückenstützen von Rand-einfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

9.6 Weitere Festsetzungen im Hinblick auf Natur und Landschaft

Höfe und Gärten sollten vorwiegend gärtnerisch gestaltet werden.
 Befestigte Flächen sind auf das für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze sowie die dazugehörigen Zu- und Abfahrtswege und sonstige befestigte Flächen sollen mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die zu bebauenden Grundstücke entlang des Baches haben das Dachflächenwasser von Haus und Garage in den Bach zu leiten.
 Eine Verrohrung bzw. ein Ausbau des freigelegten Baches wird vermieden.

9.7 Werden bei Erschließungs- oder Baumabnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.1 Bestehende Flurstücksnummern
2. Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen
3. Bestehende bauliche Anlagen
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.2 Neben- und Gewerbegebäude
4. Höhenlinien – z.B. 345,00 m ü. NN
5. Bestehende Böschung
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7. Nutzungsschablone



113



345



Art der Nutzung	
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Zahl d.Voll- geschosse	Art der Bauweise
Taufhöhe als Höhenmaß	
Dachneigung	