

A. Typenschablone

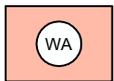
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte; Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B - D erläutert.

GRZ	
Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß	Bauweise

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & BauNVO

Mit den nachfolgenden zeichnerischen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes die zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Schleifweg" mit Satzungsbeschluss vom 01.12.1982 und ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.09.1986 vollständig ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,40

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

0,80

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

25° - 30°

Zulässige Dachneigungen

SD

Zulässige Dachform: Satteldach

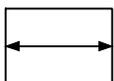
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)



Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Straßenbegleitgrünfläche



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken.

Die Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung sind für alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu beachten.

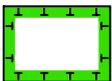
Besonders hingewiesen wird auf die Festlegung der Gründungssohle von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Diese müssen bezogen auf den Ortsteil Uehlfeld mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand von 274,00 m ü. NN liegen.

Bei allen Auffüllungen im Planungsgebiet darf kein Recyclingmaterial verwendet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Anlage einer wiesenbrüterfreundlichen Wiese als Nahrungsfläche.

Verbot von Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche. Zeitlich versetzte einschürige Mahd in zwei aneinander angrenzenden Wiesenstreifen (halbe Ausgleichsfläche). Ein Streifen ist Anfang Mai zu mähen und dient dadurch als Nahrungsfläche mit geringem Raumwiderstand für junge Wiesenbrüter. Der zweite Streifen dient derweil als Deckung und ist erst Mitte Juli zu mähen. Beide Streifen bleiben nach dem einmaligen Schnitt über den Winter hinweg ungemäht.

Anlage von zwei Vernässungsstellen durch flache Grabenaufweitung entlang der Gräben im Westen und Süden des Flurstücks.



Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Bestehende Bäume in der öffentlichen Grünfläche erhalten. Bei Ausfall Ersatzpflanzung eines einheimischen oder für das Siedlungsgebiet etablierten Laubbaumes.



Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Bestehende Bäume (E - erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten.

Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäume pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste oder artengleich auf dem Baugrundstück.



Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Bestehende Bäume (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) erhalten.

Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste oder artengleich auf dem Baugrundstück.



Vorhandene Bäume ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).

Bestehende Bäume (BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung) ersetzen.

Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro zu entferntem Baum als Neupflanzung nach exemplarischer Pflanzliste oder artengleich in der privaten Grünfläche.

Ersatzpflanzungen sind vor Fraßschäden durch weidende Tiere zu schützen.

Zusammen mit dem Bauantrag, dessen Ausführung zur Entfernung von Bäumen führt, hat vor dem Entfernen von Obstbäumen eine Begutachtung durch einen Biologen zu erfolgen. Dabei muss geklärt werden, ob Ersatzmaßnahmen vor dem Fällen der Bäume durchzuführen sind. Diese sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.



Obstbaum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 2,0 m innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste.

Exemplarische Pflanzliste / Obstbaumhochstämme

Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v oB, 8 - 10 cm / 10 - 12 cm,

mit durchgehendem Leittrieb, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch.

Äpfel:

Adersleber Kalvill

Baummanns Renette

Jakob Fischer

Welschisner

Ananasrenette

Bittenfelder

Roter Eiserapfel

Birnen:

Gelbmöstler

Großer Katzenkopf

Palmischbirne

Ulmer Butterbirne

15. Sonstige Planzeichen



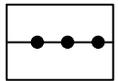
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

Ga

Garage oder Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 BauGB & § 16 Abs. 5 BauNVO).

C. Änderungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" mit Satzungsbeschluss vom 01.12.1982 und ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.09.1986

§ 1 Allgemeines

Die Planänderung umfasst die Flurstücke Flurnrn. 909 (TF), 909/16 und 911/5.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der mit WA bezeichnete Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- (2) wird aufgehoben.
- (3) wird aufgehoben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

wird aufgehoben und durch Punkt B Nr. 2 ersetzt.

§ 4 Bauweise

wird aufgehoben und durch Punkt B Nr. 3 ersetzt.

§ 5 Baugestaltung

- (1) Bei Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (II) darf eine Traufhöhe von 6,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
- (2) Die Dachneigung der Wohngebäude wird auf 25 - 30 Grad festgesetzt.
- (3) Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 50 cm zugelassen.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

- (1) wird aufgehoben.
- (2) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 1,0 m festgesetzt. Als Einfriedung sind Holzzäune zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 5 cm nicht überschreiten.
- (3) wird aufgehoben.
- (4) wird aufgehoben.

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) wird aufgehoben und durch Punkt B Nr. 15 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Ga ersetzt.
- (2) Anlagen (Gartenlauben) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer überbauten Fläche von 15 m² und einer Höhen von 2,75 m im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

§ 8 Ausnahmen

- (1) wird aufgehoben.

§ 9 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtskräftig.

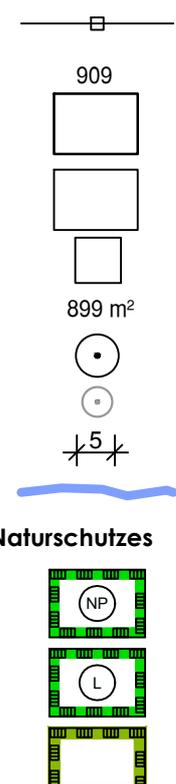
D. Ergänzende Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO), die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten sind, jedoch heute bei Bauleitplanverfahren von den Fachbehörden gefordert werden.

- 1. Sonnenkollektoren**
Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe, Ortgang, Dachaufbauten und Dachfenstern muss mind. 40 cm betragen. Sonnenkollektoren an Gebäudefassaden sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 2. Versickerungsfähige Beläge**
Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete befestigte Flächen nur Beläge zulässig, die eine breitflächige Oberflächenwasserversickerung zulassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

E. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen**
 - 2. Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
 - 3. Bestehende bauliche Anlagen**
 - 4. Bebauungsvorschlag**
 - 4.1 Hauptgebäude**
 - 4.2 Garage**
 - 5. Größe der Baugrundstücke** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
 - 6.1 Vorhandene Bäume**
 - 6.2 Vorhandene Bäume nicht erhaltenswert**
 - 7. Bemaßung**
 - 8. Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch**
 - 9. Nachrichtliche Übernahme vorhandener Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes**
Naturpark Steigerwald

Landschaftsschutzgebiet Aischauen

Vogelschutzgebiet Aischgrund
- 
- Das Diagramm zeigt verschiedene Symbole und Linien, die in der Liste aufgeführt sind: eine gestrichelte Linie mit einem Quadrat in der Mitte (Grundstücksgrenze), die Flurstücksnummer 909, ein großes Rechteck (Hauptgebäude), ein kleineres Rechteck (Garage), die Angabe 899 m², zwei Kreise (Bäume), eine gestrichelte Linie mit einem Quadrat in der Mitte (Bemaßung), eine gestrichelte Linie mit einem Quadrat in der Mitte (Überschwemmungsgebiet), ein Quadrat mit 'NP' (Naturpark Steigerwald), ein Quadrat mit 'L' (Landschaftsschutzgebiet Aischauen) und ein Quadrat (Vogelschutzgebiet Aischgrund).

Ergänzende Hinweise, die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht enthalten sind, jedoch heute bei Bauleitplanverfahren von den Fachbehörden gefordert werden.

- 10. Umgang mit Oberflächenwasser**
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.
Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über bewachsene Oberbodenschichten oder gleichwertige Filteranlagen.
Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist hierfür grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, welches zusammen mit der Eingabeplanung einzureichen ist.
Der Einbau von Zisternen zur Oberflächenwassersammlung wird empfohlen. Diese müssen mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand von 274,00 m ü. NN liegen.
Vor dem Einbau sind die Grundwasserstände zu prüfen und beim Einbau zu beachten.
- 11. Schutz gegen drückendes Wasser**
Kellergeschosse und alle Wände im Bodenanschlussbereich unter vorh. Außenanschlusshöhen sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserdichtem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
- 12. Archäologische Funde**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).