

PLOTDAUM: 28.08.2017

Z:\172696_H_VGR_AND_BPLAN_NRI_4_ZIEGELBERG\BAUPLANING\3_172696_H_20170828_BPL_NRI_4_ZIEGELBERG.DWG



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

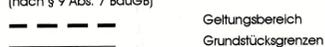
A FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

- A Art der baulichen Nutzung
- B Zahl der Vollgeschosse
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschosflächenzahl GFZ
- E Dachform
- F Bauweise
- G Dachschräge

2.0 Abgrenzung
(nach § 9 Abs. 7 BauGB)



3.0 Art der baulichen Nutzung
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



4.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 18 BauNVO)

II (E + D)	Erd- und Dachgeschoss Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,4	
0,6	Geschosflächenzahl GRZ § 20 BauNVO

- 11,0 m über Oberkante Zufahrtsweg
- drei Wohnungen
- Die Abstandsflächen nach Art 6. BayBO müssen eingehalten werden.

5.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- △ Einzelhaus zulässig
- SD Dachform: Satteldach
- 35° - 50° Dachneigung: 38° - 50° (Dies gilt auch für Garagen)

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



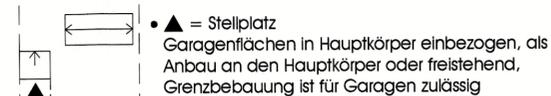
6.1 Bauliche Gestaltung

- Dachdeckung: Nur rotgetönte und schwarze Materialien
- Kniestockhöhe: Maximal 75 cm auf 1/3 der Gebäudelänge, 2/3 der Gebäudelänge größer als 75 cm
- Dachgauben sind zulässig, die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen
- Dachüberstand an Traufe und Ostgang: maximal 100 cm
- Fenster müssen stehend rechteckig angeordnet werden (Ausnahme Blumenfenster)
- Einfriedung durch einen Zaun, Zaungesamthöhe maximal 1,20 m.

6.2 Regenwasser, Solaranlagen

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3-4 m³ je 100 m² empfohlen
- Die Installation von Solaranlagen wird empfohlen
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwasserbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versichern

7.0 Stellplatz und Garagenflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 1 BauNVO)



- ▲ = Stellplatz
- Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen, als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend, Grenzbebauung ist für Garagen zulässig

- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert
- Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung muss pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden (der Stauraum vor den Garagen wird hierbei nicht als Stellplatz anerkannt)
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO müssen eingehalten werden
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderseiten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden
- Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig
- Zulässig ist auch ein Carport in Holzbauweise mit Flachdach

8.0 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

8.1 Pflanzungen

- Solitärbäume
- vorhandene Obstbestände zu erhalten
- Anpflanzung von Heckengehölzern
Abstand 1,50 m, Str. 2xV, 60-100
in räumlicher Breite von 11,00 m, 5-reihig
Entwicklungsziel: 5 Jahre
Pflege: 10 Jahre mit Unterhalt der gepflanzten Arten bzw. Ersatz nicht anwachsender Pflanzen.

8.2 Verbindliche Gehölzarten

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Sträucher: | Bäume: |
| Acer campestre | Acer platanoides |
| Cornus mas | Aesculus hippocastanum |
| Cornus sanguinea | Betula pendula |
| Corylus avellana | Carpinus betulus |
| Euonymus europaeus | Fagus sylvatica |
| Lonicera xylosteum | Quercus robur |
| Prunus spinosa | Sorbus-aucuparia |
| | Tilia-cordata |
| | Spitzahorn |
| | Rotkastanie |
| | Weißbirke |
| | Weißbuche |
| | Rotbuche |
| | Stieleiche |
| | Eberesche |
| | Winterlinde |

8.3 Allgemeine Festsetzungen

- Zugänge zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind verboten
- Vorhandene Drainagen müssen erhalten werden
- Der zur freien Landschaft neu zu pflanzende Heckenanteil ist von allen Zäunungen auszunehmen
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden
- Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten

B ALLGEMEINE HINWEISE

9.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

10.0 Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude oder Nebengebäude
- 1280 Flurstücksnummer

11.0 Hinweis zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Allgemeiner Hinweis des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 5.06.1973 (GVBl 13/ 1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Der Marktgemeinderat hat am **29.05.2017** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ziegelberg“ in Vestenbergsgreuth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 1012 am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ziegelberg“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan, Stand 29.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.07.2017** bis einschließlich **03.08.2017** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 1012 am 23.06.2017 bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ziegelberg“, Stand 29.05.2017, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls in der Zeit vom **03.07.2017** bis einschließlich **03.08.2017** beteiligt.
5. Der Marktgemeinderat hat am **04.09.2017** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ziegelberg“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 04.09.2017 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 04.09.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Vestenbergsgreuth, 18.09.2017

Markt Vestenbergsgreuth
Lottes
Erster Bürgermeister



Vestenbergsgreuth, 18.09.2017

Markt Vestenbergsgreuth
Lottes
Erster Bürgermeister



SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 293/1, 293/2 und eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 293.
Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken.

Im Planteil ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Marktgemeinderat am **29.05.2017** beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ziegelberg“ wird hiermit ausgefertigt.

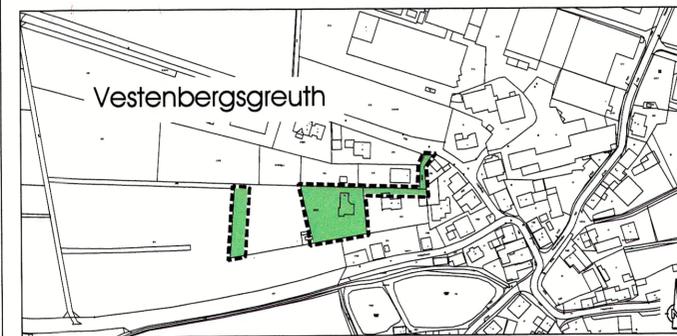
Vestenbergsgreuth, 18.09.2017

.....
(Lottes, 1. Bürgermeister)



91487 Marktgemeinde Vestenbergsgreuth

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "ZIEGELBERG" IN VESTENBERGSGREUTH
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



BAUHERR: **MARKT VESTENBERGSGREUTH**
VG HOCHSTADT
BAHNHOFSTRASSE 18
91315 HOCHSTADT / AISCH



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT / A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
HALPITSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

18.09.2017
DATUM

.....
Lottes
Erster Bürgermeister

04.09.2017
DATUM

.....
UNTERSCHRIFT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "ZIEGELBERG" IN VESTENBERGSGREUTH Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	1
	PROJEKT-NR.	172696
	PLANFLÄCHE	0.40 m²
PLANUNGSPHASE	SATZUNG	
	ENTW.	04.09.2017 STÖRCH
	GEZ.	04.09.2017 STÖRCH
MASSTAB	1 : 1.000	GEPR. 04.09.2017 SCHREIBER