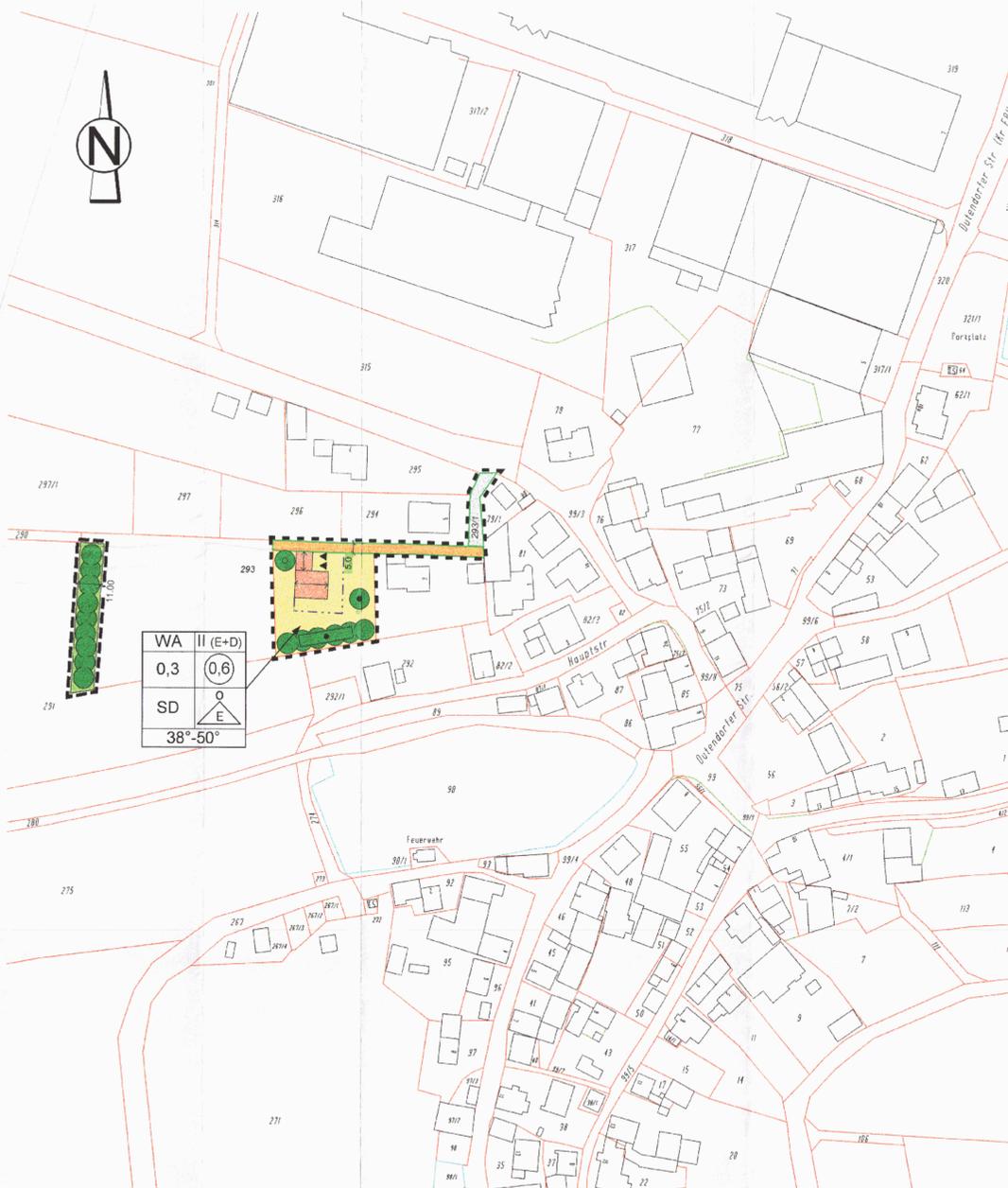


Lageplan M= 1:1000



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 Geschößflächenzahl GFZ
 E Dachform
 F Bauweise
 G Dachschräge

2.0 Abgrenzung

(nach § 9 Abs. 7 BauGB)

--- Geltungsbereich nach § 9/7 BauGB
 --- Grundstücksgrenzen

3.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig

4.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB & §§ 16+17+18 BauNVO)

II (E + D)	0,4
0,3	0,6
SD	E
38° - 50°	

Erd- und Dachgeschoß
 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
 Geschößflächenzahl GFZ §20 BauNVO

- 11,0m über Oberkannte Zufahrtsweg
 - drei Wohnungen
- Maximale Firsthöhe
 Maximale Anzahl der Wohnungen

Die Abstandsflächen nach Art. 8 BayBo müssen eingehalten werden.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

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

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO)

6.1 Bauliche Gestaltung

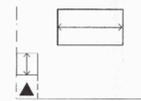
- Dachdeckung: Nur rotgelbte und schwarze Materialien.
- Kniestockhöhe: Maximal 75 cm auf 1/3 der Gebäudelänge; 2/3 der Gebäudelänge größer als 75cm.
- Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.
- Dachüberstand an Traufe und Ortsgang: maximal 100 cm.
- 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 Dachfläche empfohlen
- Die Installation von Solaranlagen wird empfohlen
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regensammelsbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern

7.0 Stellplatz und Garagenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 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 Garagen-einfahrten 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 + 4 BayBO müssen eingehalten werden
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.
- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgränze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muß sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgränze 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, 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 1,50m, Str. 2xV, 60-100 in räumlicher Breite von 11,00m, 5-reihig Arten gem. Strauchliste Grünordnungsplan
- Entwicklungsziel 5 Jahre
 Pflege 10 Jahre mit Unterhalt der gepflanzten Arten bzw. Ersatz nicht anwachsender Pflanzen.

8.2 Verbindliche Gehölzarten

Sträucher:

Acer campestre
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa

Bäume:

Feldahorn
 Kornelkirsche
 Hartriegel
 Haselnuß
 Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schlehe

Acer platanoides
 Aesculus hippocastanum
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Quercus robur
 Sorbus-aucuparia
 Tilia-cordata

Spitzahorn
 Roßkastanie
 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

8.4 Immissionsschutz

Durch das angrenzende Gewerbegebiet ist mit Lärm zu rechnen. Vom Bauwerber sind passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) zu treffen.

A Allgemeine Hinweise

9.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

10.0 Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude oder Nebengebäude
- 1280 Flurstücknummer

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 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Nordbayern, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen.

Planvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.09.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Ziegelberg" beschlossen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch abdruck im Amts-, Mitteilungsblatt Nr. 663 vom 10.01.2004.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 12.01.2004 bis 20.01.2004 stattgefunden.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2003 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. 01.02.2004

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung in der Sitzung vom 26.01.2004 gebilligt.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2004 bis 18.03.2004 öffentlich ausgestellt.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Markt Vestenbergsreuth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.03.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs.1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2004 als Satzung beschlossen.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2004 gemäß § 10, Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolge des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Vestenbergsreuth, den 25.03.2004
 (Müller, Erster Bürgermeister) (Siegel)

Markt 91487 Vestenbergsreuth

Bebauungsplan Nr.14 "Ziegelberg"

Ingenieurbüro Valentin Maier

Große Bauerngasse 79
 91315 Höchststadt/Altsch
 Tel. (09193) 4643 + 4150

Hauptstraße 21
 96178 Pommerfelden
 Tel. (09548) 8044

Peter Maier, Eingetragener Stadtplaner
 Höchststadt, 22. März 2004