

VORGABEN FÜR DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Satteldach; vorgeschriebene Dachneigung 42 - 48°
- Die äußere Gestaltung der Gebäude ist nach Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander und aufeinander abzustimmen.
- Geneigte Dächer über 20° Neigung sind mit rottonigem Dachziegelmaterial einzudecken. Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
- Von diesen Festsetzungen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten wie z. B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u. a. ausgenommen.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind, soweit sie unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, mit geneigten Dächern in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen.
- Freistehende Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen, dessen Neigung mindestens 30° aufweist.
- Dachaufbauten in der Form von Schlepp- oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,5 m.
- Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.
- Zwerchgiebel sind zugelassen; ihre Breite darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes oder max. 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum First und zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen.
- Dachflächenfenster bzw. Dachaufbauten für Solarheizungen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Der Kniestock darf max. 0,25 m betragen.
- Es wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude maximal 0,30 m über der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße betragen darf.
- Die Traufhöhe der zweigeschossigen Bebauung II (I+D) wird generell mit maximal 3,00 m über EFH festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
- Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- Die Garagenhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Traufe darf 2,75 m nicht übersteigen. Garagen als Grenzbau können in das Dach eines eingeschossigen Hauptgebäudes an der Traufseite einbezogen werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Garagenhöhe innerhalb des Grenzabstandes möglich.

Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen:

- Im gesamten Baugebiet sind zwischen Nachbarn und öffentlichen Flächen Einfriedungen bis max. 0,8 m Höhe inklusive Sockel (Sockelhöhe max. 0,25 m) zulässig. Zu öffentlichen Flächen dürfen diese nur in Form von fränkischen Holzlattenzäunen mit senkrechter Lattung oder als freiwachsende Hecke ausgeführt werden.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Erschließungsstraße offenzuhalten. Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.
- Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.
- Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen.
- Die privat genutzten Freiflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind als gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Dabei sind auf jedem Grundstück mindestens 70 % der nicht überbauten Fläche unversiegelt zu lassen.
- Zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und den Leitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungsanlagen erforderlich.

Sonstige Festsetzungen:

- Die Grundstücksentwässerungsanlage ist mit einem Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 30 Liter pro qm überbauter Fläche auszustatten, über welches das anfallende Wasser von Dachflächen selbständig zeitverzögert der städtischen Entwässerungseinrichtung zugeführt wird. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens darf maximal einen Durchmesser von 70 mm haben.
- Der Abstand von Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Gemeinschaftsgarage in der Straße E.
- Es ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig. Diese ist in Farbe und Größe auf das Gebäude und die angrenzenden Bauteile abzustimmen.
- Werbeanlagen aller Art sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO auf der gesamten Grundstücksfläche auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12,0 qm Grundfläche zulässig.
- Grundstücke, die an auch künftig landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, müssen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB einhalten.

März 2006