

# BEBAUUNGSPLAN NR.10 GREMSDORF M.1/1000 GEBIET: "NETZGARTEN" GEMEINDE GREMSDORF HÖCHSTADT LANDKREIS:ERLANGEN

Die Architekten:  
Max Gohl - Albert Ruhmann  
Rechenweg 7  
91315 Höchststadt/Aisch  
Tel. 09193-1445  
*M. Gohl*

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.03.1995..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
20.03.1995... öffentlichem Bebauungsplan.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 durch die Verwaltung der Gemeinde Gremsdorf a. d. Aisch und am 18.04.1995..... in der Gemeinderatssitzung hierauf wurde durch Ortsübliche Bekanntmachung vom 04.04.1995..... hingewiesen.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde auf Grund des § 3 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung vom 27.03.1995..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.1995..... bis 18.05.1995..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Schloßberg 10, Zimmer Nr. 20, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, öffentlich ausgestellt.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluss vom 20.03.1995..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.01.1996..... zum Landratsamt Erlangen - Höchststadt angelegt. Verletzungen von Rechteverhältnissen werden nicht geltend gemacht.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 05. Jan. 1996..... öffentlich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

## DATEN

A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.03.1995..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
20.03.1995... öffentlichem Bebauungsplan.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 durch die Verwaltung der Gemeinde Gremsdorf a. d. Aisch und am 18.04.1995..... in der Gemeinderatssitzung hierauf wurde durch Ortsübliche Bekanntmachung vom 04.04.1995..... hingewiesen.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde auf Grund des § 3 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung vom 27.03.1995..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.1995..... bis 18.05.1995..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Schloßberg 10, Zimmer Nr. 20, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, öffentlich ausgestellt.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluss vom 20.03.1995..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.01.1996..... zum Landratsamt Erlangen - Höchststadt angelegt. Verletzungen von Rechteverhältnissen werden nicht geltend gemacht.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 05. Jan. 1996..... öffentlich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

## ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.04.1995 bis 18.05.1995 durch die Verwaltung der Gemeinde Gremsdorf a. d. Aisch und am 18.04.1995..... in der Gemeinderatssitzung hierauf wurde durch Ortsübliche Bekanntmachung vom 04.04.1995..... hingewiesen.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde auf Grund des § 3 Abs. 1 BauGB und der Bekanntmachung vom 27.03.1995..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.1995..... bis 18.05.1995..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch, Schloßberg 10, Zimmer Nr. 20, 91315 Höchststadt a. d. Aisch, öffentlich ausgestellt.

Gremsdorf, den 18. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluss vom 20.03.1995..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.01.1996..... zum Landratsamt Erlangen - Höchststadt angelegt. Verletzungen von Rechteverhältnissen werden nicht geltend gemacht.

Gremsdorf, den 21. Dez. 1995  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 05. Jan. 1996..... öffentlich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

Gremsdorf, den 08. Jan. 1996  
1. Bürgermeister  
*M. Gohl*

## S 7 Einfriedigungen

7.1 Die Höhe der Grundstücksanfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.

7.2 Für Abhängungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die als Holzbockweiden, Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und als Material Holz vorgeschrieben. Sochel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.

7.3 Holzbockweiden sind als Holzlatenzäun mit vertikaler Lattenrichtung zulässig vorgeschrieben.

7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.

7.5 Bei Garageneinfahrten wird - soweit nicht anders vorgeschrieben - ein Stabbereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben.

7.6 Die Fläche zwischen den Gassen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur durch einseitig einseitig eingefriedet werden. Der Raum zwischen Gasse und öffentlichem Verkehrsfläche ist für den öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m befreit.

7.7 Einfriedigungen gegenüber Verkehrsflächen, Einbebauungs- und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mindestens 1 m auszuführen.

7.8 Nicht überbaute und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend demst zu begrünen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag verdrickern kann.

7.9 Hinweis

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Depressionsraum soweit als möglich ein ausreichendes Grundwasserstand bei der Bauführung zu berücksichtigen. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen). Oberflächenwasser soll über öffentliche Gräben der Aisch zugeführt werden.

7.10 Entlang der Bundesstraße B 470 ist die ausbaufähige Zone von 20 m von der Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

7.11 Sollten Regenwasserzisternen bei der Bauführung Verwendung finden, so ist die DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung in vollem Umfang anzuwenden.

7.12 Bei der Beflagung ist darauf zu achten, daß keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

7.13 Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden beträgt zwei.

7.14 Grundverordnungen

In Bereich des Rendschamers wird ein großkroniger Baum - Ahorn oder Linde - gepflanzt.

7.15 Abstandsflächen

Es gelten vorrangig die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

7.16 Schallschutzmaßnahmen

Bei den Grundstücken an der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird empfohlen, rundebrüstige Räume auf die straßenabgewandte Seite zu legen. Auf der Straßenseite sollen nur Küchen, Abstellräume, Bäder und auf der Nordseite sollen Schallschuttmäntel eingebaut werden.

7.17

7.18

7.19

7.20

7.21

7.22

7.23

7.24

## S 8 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

I + D: Wohnhaus 38° bis 48°; Garage 38° bis 48°  
(Bei Einbeziehung Garagen in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).

6.1 Es wird seitlich vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.

6.2 Kniestocke max. 50 cm über OK RB bis UK Fußplatte.

6.3 Kniestock zulässig

6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben, Flachdachgauben und abgewinkelte Gauben werden ausgeschlossen. Einseitige Gauben dürfen 3 m Länge nicht überschreiten. Die Abneigung der Gauben sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

Zum Ortsgang bzw. zur seitlichen Grenze 1,25 m.  
Zu den Gauben müssen untereinander einen Abstand einhalten, der mindestens 2/3 des Gaubenabstandes, jedoch mindestens 1,00 m entspricht.

Die Neigung bei Schiepgauben muß mindestens 10 Grad betragen. Bei Giebelgauben muß die Dachneigung des Hauptdaches aufgegeben werden. Die Dachneigung des Hauptdaches muß in der Form und Farbe dem Hauptdach angepaßt werden.

6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.  
6.6 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachtafel (Form: Fals oder Ribbel), Farbton Ziegelrot oder rotbraun, nicht glasiert.

SCHEMA ZU FESTSETZUNGEN BAUWEISE M. V/250

1. DACHNEIGUNG

2. DACHNEIGUNG

3. DACHNEIGUNG

4. DACHNEIGUNG

5. DACHNEIGUNG

6. DACHNEIGUNG

7. DACHNEIGUNG

8. DACHNEIGUNG

9. DACHNEIGUNG

10. DACHNEIGUNG

11. DACHNEIGUNG

12. DACHNEIGUNG

13. DACHNEIGUNG

14. DACHNEIGUNG

15. DACHNEIGUNG

16. DACHNEIGUNG

17. DACHNEIGUNG

18. DACHNEIGUNG

19. DACHNEIGUNG

20. DACHNEIGUNG

## S 9 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstücks-Nr. 170; 170/4; 170/5; und Teilflächen der Flur-Nr. 169 gilt die vom Architekturbüro Gohl + Ruhmann Rechenweg 7, 91315 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Bebauungsplanung vom 17.03.1995, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2.1 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

Für I + D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4  
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8

4. Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze) je nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

4.1 I + D (Erdb- und Dachgeschoss)  
Höchstens bei entsprechendem Gefälle Teiluntergeschosse ausbauen möglich.

5. Bauweise

5.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt folgende Bauweise:  
5.1.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.  
Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 In Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Abzement, graufarbige Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.

5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden.

5.2.3 Einpassen ins Gelände  
Die Oberseite des Erdgeschossbodens bergseitig darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen oder von der Kreisvermessung festgelegten Geländeoberkante liegen, gemessen Mitte Haus.

5.3 Garagen und Nebengebäude  
- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.  
- Garagen sind gänzlichständig an der Grenze zulässig.  
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.

- Bei Grenzgaragen unchl. Nebengebäuden wird die max. Wand- bzw. Firsthöhe auf 3,00m bzw. 6,00m und eine Wandhöhe von 6,00m festgesetzt.  
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegen-seitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

6. Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

I + D: Wohnhaus 38° bis 48°; Garage 38° bis 48°  
(Bei Einbeziehung Garagen in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).

6.1 Es wird seitlich vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.

6.2 Kniestocke max. 50 cm über OK RB bis UK Fußplatte.

6.3 Kniestock zulässig

6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben, Flachdachgauben und abgewinkelte Gauben werden ausgeschlossen. Einseitige Gauben dürfen 3 m Länge nicht überschreiten. Die Abneigung der Gauben sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

Zum Ortsgang bzw. zur seitlichen Grenze 1,25 m.  
Zu den Gauben müssen untereinander einen Abstand einhalten, der