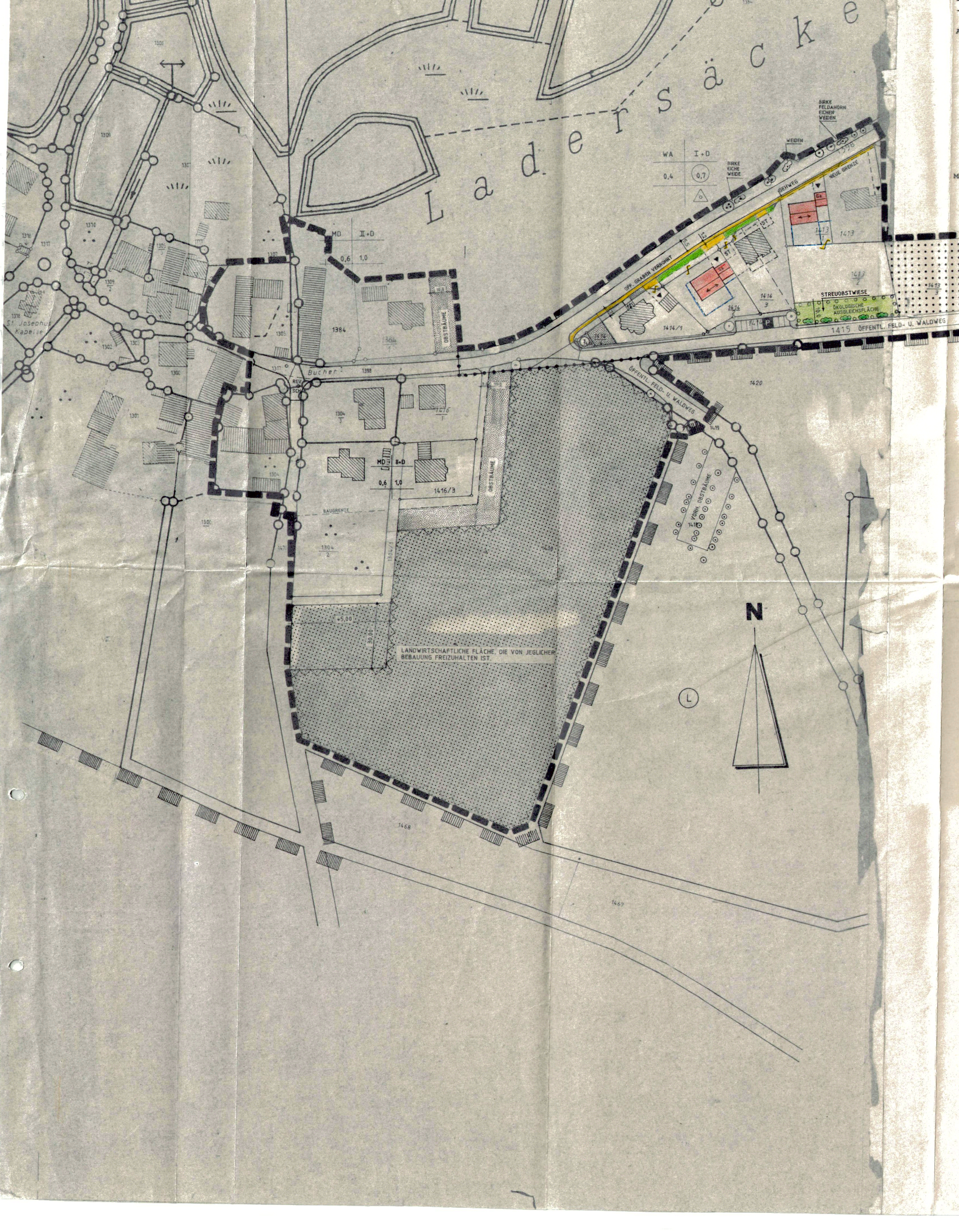

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Flächen, die von baulichen Anlagen aller Art (Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -) insbesondere Gebäude, Gülle- und Jauchebehälter, Dungstätten und Fahrsilos, Einfriedungen aller Art, auch wenn diese einer öffentlichen rechtlichen Genehmigung nicht bedürfen, freizuhalten sind.

MD Dorfgebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I+D Zahl der Vollgeschoße

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschoßflächenzahl

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufzulassende Grundstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Firstrichtung

öffentliche Verkehrsfläche und Zufahrt

neu / vorh. Sträucher, Hecke

neu / vorh. Pflanzgebot für Bäume

öffentliche Grünfläche

Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Landschaftsschutzgebiet

Bestehende Gebäude

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Ga Garage

ST Stellplätze

Einfahrt zwingend

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 und 6 BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet, umfassend die Flurstück-Nr. 1304; 1304/1; 1304/2; 1304/3; 1305; 1384/1; 1398; 1413; 1413/1; 1414; 1414/1; 1414/2; 1414/3; 1416; 1416/1; 1416/3 und Teilflächen aus: 1384; 1398; 1415; 1419; gilt die vom Architekturbüro Günl + Ruhmann, Rebenweg 7, 91315 Höchstadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1 : 1000 vom 12.01.2001, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird im Einflußbereich des alten Ortskerns als "Dorfgebiet" (MD) und im neuen Siedlungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4; § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Allgemeines Wohngebiet I + D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4; GFZ (Geschoßflächenzahl) 0,7

3.2 Dorfgebiet II + D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,6; GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,0

§ 4 Vollgeschoße

Zulässig sind (als Obergrenze)

4.1 Allgemeines Wohngebiet: I + D (Erd- und Dachgeschoß)

4.2 Dorfgebiet: II + D (Erd-, Ober- und Dachgeschoß)

§ 5 Bauweise

5.1 Im „Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:

5.1.1 Es sind nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Asbestzement, grellfarbige 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 Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegender Geländeoberkante liegen.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Wohnhaus 45° bis 52°; Garage 30° bis 38° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus).

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

6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.

6.3 Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.

6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.

6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. bis 35 cm.

6.6 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.

§ 7 Einfriedungen

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

7.2 Für Abzäunungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.

7.3 Holzzäune sind als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattenrichtung zwingend vorgeschrieben.

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

7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

§ 9 Pflanzgebote

Vorbemerkung:

Die ausgewiesenen Pflanzstreifen bleiben im Besitz der Gemeinde.

Folgende Artenliste ist zwingend festgesetzt:

9.1 Bereich Straße:

Linde (Tilia cordata "Greenspire")

9.2 Bereich Pflanzstreifen:

Bäume als Heister:
Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde und Birke.

Sträucher (zweireihig):
Weißdorn, Haselnuß, Liguster, Hollunder, wolliger Schneeball, Eberesche, Hainbuche, Roter Hartriegel, Gelber Hartriegel und Vogelkirsche.

9.3 Schaffung von Streuobstwiesen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
- Einsaat Gras-/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

TEXTLICHE HINWEISE

1.1 Grundwasser
Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

1.2 Niederschlagswasser
Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zuzuführen.

Es wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation- zu beachten.

1.3 Bei eventueller Regenwasserspeicherung durch Einbau von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Dachablaufwasser (Zisternen) mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann, was nach der Trinkwasserverordnung (§ 17) und nach der DIN 1988 T. 4 nicht zulässig ist.

1.4 Eine Trinkwassernachspeisung ist nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A 1 erlaubt (DIN 1988 T. 4). Auch an anderen Stellen der Trinkwasseranlage darf es keine direkte Verbindung mit der Dachablaufwasseranlage geben (z.B. Spülkästen).

1.5 Dachablaufwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich zu kennzeichnen.

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden.

DATEN

A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am und am 10.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Gremsdorf, den 06.07.2001
[signature]
1. Bürgermeister

B) Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.04.2001 bis 02.05.2001 in der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt a.d.Aisch und am in der Gemeindekanzlei durchgeführt.
Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung vom 24.03.2001 hingewiesen.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig durchgeführt.

Gremsdorf, den 06.07.2001
[signature]
1. Bürgermeister

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 04.05.2001 und der Bekanntmachung vom 15.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2001 bis 29.06.2001 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt/A. Schloßberg 9, 91315 Höchstadt a.d.Aisch öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchgeführt.

Gremsdorf, den 06.07.2001
[signature]
1. Bürgermeister

D) Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung mit Beschluß vom 05.07.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 06.07.2001
[signature]
1. Bürgermeister

E) Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 21.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Er ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt einsehbar. Auf Verlangen werden über die Inhalte des Bebauungsplanes Auskünfte erteilt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gremsdorf, den 24.09.2002
[signature]
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.8
GREMSDORF M.1/1000

GEBIET: „POPPENWIND"

GEMEINDE GREMSDORF
LANDKREIS: ERLANGEN-HÖCHSTADT

STAND: 05.07.2001

DIE ARCHITEKTEN:
MAX GÜNL + ALBERT RUHMANN
REBENWEG 7, HÖCHSTADT/AISCH
TEL. 09193/1445 FAX 09193/5850