



**WEITERE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung  
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung  
2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.  
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:  
2.2.1 Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß, Kniestock bis max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte zulässig, Z = II = I + DG.  
2.2.2 ein Vollgeschöß, Z = I.
3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen  
3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO  
3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.  
3.3 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen; Bauhöhen sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
- 3.4 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke  
4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:  
- bei Einzelhausbebauung: 500 m<sup>2</sup>  
- bei Hausgruppen: 500 m<sup>2</sup>  
Höhenlage der baulichen Anlagen
- 5.1 Die OK des EG-Fußbodens darf höchstens 15cm über dem bergwärts anstehenden Gelände liegen.
- 5.2 Dem Bauantrag ist ein nach Nivelement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
6. Stellplätze und Garagen  
6.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.

- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.4 Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.
- 6.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
7. Dachform  
7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend den Festsetzungen im Plan mit einer Dachneigung von 40° ± 5°.  
7.2 Ein Kniestock größer als 0,50 m, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte, ist bei I + DG unzulässig.  
7.3 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Satteldächer (Dachneigung 25 + 2°) zulässig. Wenn die Garage in das Hauptgebäude mit einbezogen ist, ist die Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes festzusetzen. Eine Abknickung ist nicht zulässig.  
7.4 Dunkelgraue bzw. schwarze Farbgebung bei der Dacheindeckung ist unzulässig.  
7.5 Dachgauben dürfen max. 1/2 der Firstlänge betragen, Ausführung nur als Einzelgauben zulässig.  
7.6 Dachversprünge sind bis 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.  
7.7 Dächer mit ungleicher Dachneigung sind nicht zulässig.
8. Einfriedigungen  
8.1 Einfriedigungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.  
8.2 Die Einfriedigungen der Grundstücke darf 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 20 m ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein dunkel imprägnierter Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus Kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h. daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
9. Zußere Gestaltung  
9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen konstruktiv bedingten Bauteilen zulässig.  
9.2 Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
10. Außenanlagen  
10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligustrum Vulgare), Pfaffenkappchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinosus), Feldahorn (Acer Campestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lautana), Hainbuch (Carpinus Betulus), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Sylostium), Hundrose (Rosa Canina) sowie Großbäume, Obstbäume, Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche.  
10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbarlandes anzugleichen.

**ZEICHENERKLÄRUNG  
A. FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung  
WA allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
I+DG Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß, Z = II = I + DG  
II Zwei Vollgeschosse Z = II  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschosflächenzahl  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
offene Bauweise  
Baugrenze  
SD Satteldach ← Firstrichtung (zwingend)  
40° ± 5° Dachneigung  
Verkehrsflächen  
Fahrbahn } Straßenverkehrsfläche  
Gehweg }  
verkehrsberuhigte Zone  
Straßenbegrenzungslinie  
Parkplatz  
ETW Eigentümerweg  
Sonstige Planzeichen  
Leitungsrecht  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
Bereich in dem besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind  
Sichtdreieck

- Fußweg
- Grünflächen  
Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen  
Flächen für Stellplätze und Garagen  
Flächen für Stellplätze und Garagen
- Go Garagen  
Mülltonnenabstellplatz
- B. FÜR HINWEISE**  
— Ursprüngliche Flurstücksgrenzen  
--- Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke  
-310 Höhenschichtlinien  
714/5 Flurstücknummern  
Bestehende Gebäude

- 10.3 Eine Auffüllung von mehr als 0,50 m im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 10.4 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 10.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
11. Schallschutz  
11.1 Im gekennzeichneten Bereich sind Schlafräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite zu planen bzw. an der Schallsseite (Ostseite) mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse Z zu versehen.  
11.2 Als zusätzlicher Immissionsschutz ist ein Pflanzgebot von mind. 5,0 m Breite entlang der Staatsstraße 2240 gefordert; es sind Pflanzen aus 10.1 zu verwenden.

Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Kleinsendelb. erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes = BBAuG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. S. 161) des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 BayBS im Bebauungsplan vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 91 und 99.1 Nr. 10 der Bay. Bauordnung - BayBO i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.07.1982 (GVBl. S. 419) den Bebauungsplan „SÜD-OST“ einschließlich Begründung, in der Fassung vom 25.10.1984

Satzung

§ 1  
Für den Bebauungsplan "Süd-Ost" der Gemeinde Kleinsendelbach gilt der vom Büro H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co., Nürnberg am 18.05.1984 gezeichnete, zuletzt am 25.10.1984 geänderte Bebauungsplan "Kleinsendelbach Südost", der zusammen mit den "weiteren Festsetzungen" und der Begründung in der Fassung vom 18.05.1984, zuletzt geändert am 25.10.1984, den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAuG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kleinsendelbach, den ..22.11.84.....

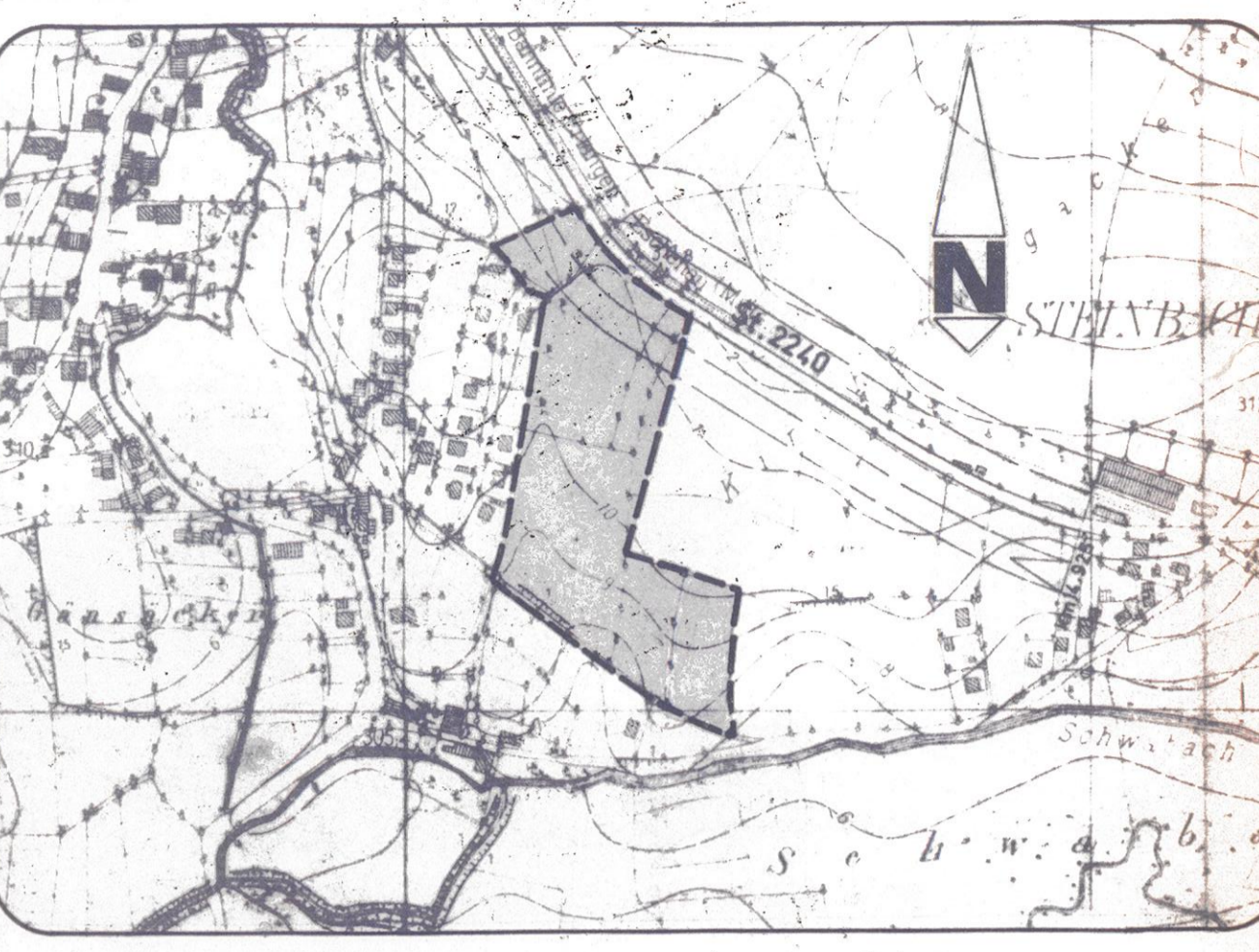
.....

(1. Bürgermeister)

**DATEN**

- A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes:  
Nürnberg, den ...13.11.84... Siegel H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co  
Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg 90  
Telefon: 0911/409010 - Telex: 02219
- B. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat am 08.12.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde nach 2 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht.  
Kleinsendelbach, den 22.11.84... Siegel V. Aumann  
Bürgermeister
- C. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat gemäß § 2 a, Abs. 2 BBAuG am 28.05.84... nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.84... die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Berichtigung gegeben.  
Kleinsendelbach, den 22.11.84... Siegel V. Aumann  
Bürgermeister
- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBAuG vom 06.08.84... bis einschließlich 10.09.84... im Rathaus der Gemeinde Kleinsendelbach öffentlich ausgestellt.  
Kleinsendelbach, den 22.11.84... Siegel V. Aumann  
Bürgermeister
- E. Die Gemeinde Kleinsendelbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.10.84... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.  
Kleinsendelbach, den 22.11.84... Siegel V. Aumann  
Bürgermeister
- F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.01.1985, Nr. A 454-80-85... gemäß § 11 BBAuG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) .../ohne Aufzählen genehmigt.  
Forchheim, den 17.01.1985... Siegel A. Hofmann  
(Reg. Direktor)
- G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 08.02.85... ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBAuG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.  
Kleinsendelbach, den 11.02.85... Siegel V. Aumann  
Bürgermeister

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**GEMEINDE  
KLEINSENDELBACH**

LANDKREIS: FORCHHEIM

**BEBAUUNGSPLAN  
„SÜD-OST“**

**1. FERTIGUNG**

M 1:1000 NÜRNBERG 18.5.1984

ENTWURF	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
GEZEICHNET	18.05.84 / R.W.		
GEPRÜFT	24.07.1985		
GEÄNDERT	23.07.1984 / M.M.	25.10.1984 M.M.	
PROJEKT-NR.		FLÄCHE	

H. P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO  
PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 50 45