



**OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNG**  
 DIE HÖHENDARSTELLUNG IN DER BEBAUUNGSPLANUNTERLAGE BERUHT AUF EINER VERGRÖßERUNG AUS DEM MASSTAB 1:10000 IN DEN MASSTAB 1:1000. SIE KANN DAHER NUR RICHTLINIE FÜR DIE FAKTISCHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
 A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone
  - Art der Nutzung
  - max. Traufhöhe
  - Geschöfflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - Bauweise
  - Dachform, -neigung
- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,8 Geschöfflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
- E+DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - SD Satteldach
  - 45±3° Dachneigung
  - Firsttrichtung (zwingend)

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- AW Anliegerweg

**Flächen für Versorgungsanlagen**

- M Mülltonnenstellplatz

**Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche

**Nutzungsregelungen**

- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Ga Garagen
- Sichtdreiecke 2x3/70

**B. FÜR HINWEISE**

- bestehende Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücksnummern

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Kleinsendelbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Schellenberg", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschöfflächenzahl (GFZ):  
 - bei zwei Vollgeschossen GRZ 0,4; GFZ 0,8  
 2.2 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben. Die Mindestabstandsflächen nach BayBO sind zu beachten.  
 2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wird im Planteil wie folgt festgesetzt:  
 - ein Vollgeschöb und ein als Vollgeschöb anzurechnendes Dachgeschöb, Z = II = E + DG.  
 2.4 Pro Wohngebäude ist nur eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig.
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**  
 3.1 Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 3.2 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhöhen sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.  
 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke**  
 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mit 400 m<sup>2</sup>.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen. Die Höhe wird generell in der Mitte der Fassade gemessen.
- Stellplätze und Garagen**  
 6.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Fläche bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.  
 6.2 Der Stauraum vor Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.  
 6.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.  
 6.4 Der Belag des Stauraumes vor Garagen, von Stellplätzen und Carports ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

- Dachform**  
 7.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° +/- 3° zulässig.  
 7.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock bis max. 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Fußplatte, zulässig.  
 7.3 Dachvorsprünge sind am Giebel bis max. 15 cm und an der Traufe bis max. 30 cm über die Außenwand hinaus erlaubt.  
 7.4 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.  
 7.5 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Material einzudecken. Faserzementplatten oder eine ähnliche Eindeckung ist unzulässig.  
 7.6 Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben als Schiepp- oder Dachhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Die Summe der Vorderansichten aller Gauben einer Dachfläche darf maximal ein Viertel der Dachfläche betragen. Der Abstand zwischen Dachgauben sowie vom Dachende zur Gaube soll 2,5 m nicht unterschreiten.  
 7.7 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig (max. 40 % der gesamten Dachfläche).
- Einfriedungen**  
 8.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht höher als 1,0 m über Straßenoberkante reichen. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlattenzäune oder natürliche Hecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht max. Höhe 1 m zulässig. Sockel dürfen nur straßenseitig und nicht höher als 20 cm ausgebildet werden.  
 8.2 Einfriedungen mit Hecken dürfen nur als natürliche Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 3 verschiedenen Arten gepflanzt werden (siehe 11.3 der Festsetzungen).
- Äußere Gestaltung**  
 9.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbönen. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- Außenanlagen**  
 10.1 Die Geländegehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.  
 10.2 Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.  
 10.3 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
 10.4 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zugänge, Terrassen etc. sind so zu befestigen, daß der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Boden versickern kann. Diese Flächen dürfen daher höchstens zu 50 % versiegelt sein. Terrassen dürfen auch zu 100 % versiegelt sein, wenn gewährleistet ist, daß das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.  
 10.5 Bei der Dachentwässerung wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Der Überlauf ist an das Kanalnetz anzuschließen.
- Grünordnung**  
 11.1 Auf jedem Grundstück muß je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Großbaum und ein Obstbaum (Hochstamm) angepflanzt und auf Dauer erhalten werden.  
 11.2 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind entsprechend der Darstellung im Planteil (Erhaltungsgelände) zu erhalten.  
 11.3 Folgende Pflanzen und Großbäume sollten verwendet werden:  
 Pflanzen: Rainweide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Feldahorn, Eberesche, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose  
 Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche

**C. VERFAHRENSVERMERKE**

- Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
 Nürnberg, den 28.09.1994  
 H. P. G A U F F Ingenieure GmbH & Co. Passauer Str. 7 - 90480 Nürnberg  
 Projektleiter: ...
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinsendelbach hat in der Sitzung vom 28.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schellenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.04.1994 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Kleinsendelbach, den 21.09.1994  
 (1. Bürgermeister)
  - Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.1994 hat am 18.04.1994 nach Bekanntmachung am 22.04.1994 stattgefunden.  
 Kleinsendelbach, den 21.09.1994  
 (1. Bürgermeister)
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.1994 bis 25.05.1994 nach Bekanntmachung am 22.04.1994 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
 Kleinsendelbach, den 21.09.1994  
 (1. Bürgermeister)
  - Die Gemeinde hat mit Beschuß des Gemeinderates vom 26.09.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.04.1994 als Satzung beschlossen.  
 Kleinsendelbach, den 21.09.1994  
 (1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan der Gemeinde Kleinsendelbach, Ortsteil Schellenberg "An der Kapelle" wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.  
 Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt  
 Ebermannstadt, den 19.10.99  
 LA  
 Thiel, Regierungsdirektor
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 05.11.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Kleinsendelbach, den 05.11.1994  
 (1. Bürgermeister)

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**GEMEINDE**  
**KLEINSENDELBACH**

LANDKREIS: FORCHHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SCHELLENBERG AN DER**  
**KAPELLE"**

**3. FERTIGUNG**

M 1:1000 NÜRNBERG, APRIL 1994

	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
ENTWURF	15.04.1994/Hoff.	02.11.1994/Hoff.	
GEZEICHNET			
GEPRÜFT			
GEÄNDERT			
PROJEKT-NR.	15-23860	FLÄCHE	

H.P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO  
 PASSAUER STR. 7 90480 NÜRNBERG TEL. 0911 / 9409-0