

Der Markt Dachsbach erläßt als Satzung aufgrund der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl I S. 1189) und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 252) folgenden:

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 Allgemeines

Für das Gebiet "Kellerweg" gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt/Aisch, gefertigte Bebauungsplan vom 20.05.1997, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Markt Dachsbach bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind zwei Geschosse, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß, zulässig.

Die hintere Baugrenze im Bereich der Garagen wird auf 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

§ 4 Bauweise

Es gilt die-offene Bauweise.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Höhe Oberkante Fußboden im Erdgeschoß wird von ± 0 bis 60 cm über dem geplanten Straßenniveau festgesetzt.
Maßgebend ist die Straßenhöhe am Grundstückszugang.
- (2) Im WA 1 und WA 2 sind Sattel- und Walmdächer mit roter oder rotbrauner Ziegelstein- bzw. Betondachstein-Eindeckung zugelassen.

- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird im WA 1 auf 28° bis 50° und im WA 2 auf 40° bis 52° festgesetzt.
- (4) Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 62,5 cm zugelassen.
- (5) Gauben und Erker sind nur bei einer Dachneigung ab 40° zugelassen. Der Abstand zum Ortsgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zugelassen, die Gliederung in der Dachfläche ist harmonisch zu gestalten.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne und Fassadenverkleidungen, außer in Holz, sind nicht zulässig.
- (8) Das Untergeschoß (Keller) der Gebäude ist gegen drückendes Wasser zu konstruieren.
- (9) Alle Abwasserabläufe sind gegen Rückstau zu sichern.
- (10) Zum Bau und Ausbau der baulichen Anlagen sollten keine Massivholzelemente aus tropischen Gehölzen verwendet werden. Es wird empfohlen, heimisches Holz zu verwenden.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Die Wandhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,0 m über dem Geländeniveau nicht überschreiten. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig, die Dachneigung ist passend zum Hauptgebäude zu gestalten und muß eine Mindestneigung von 30° aufweisen. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

Garagen und Nebengebäude sind - mit Ausnahme des Baubestands - an die Grundstücksgrenzen anzubauen oder die Abstände nach dem BauGB einzuhalten.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Zulässig sind Holzlattenzäune oder Hecken.
- (2) Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm, ausgenommen Pfeiler, nicht überschreiten. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen. Ausnahme 1,0 m zurückversetzt und zur Straßenseite bepflanzt.

- (3) Die Grundstückseinfriedung ist vor der Garagenzufahrt auf der gesamten Garagenbreite auszusetzen, so daß die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.
- (4) In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Einzelbäume als Hochstämme.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit der Deutschen Telekom bzw. dem Fränkischen Überlandwerk abzustimmen sowie deren Genehmigung einzuholen.
- (6) Die Grundeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten in Pflastersteine mit Splitt- oder Rasenfugen auszubauen, so daß Niederschlagswasser versickern kann. Die befestigte Fläche darf 50 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- (7) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen), spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen (s. Pflanzlisten).
Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB) zur Auflage gemacht.
Bei Pflanzungen sind die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu den angrenzenden landw. Grundstücken einzuhalten.
- (8) Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Obstbaum in Halb- oder Hochstamm mit essbaren Früchten zu pflanzen und zu unterhalten.
- (9) Bei den übrigen Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Eine Liste mit empfohlenen Gehölzen ist als Anhang der Begründung beigelegt.
- (10) Es wird empfohlen, Regenwasserzisternen für die Gartenbesprengung anzulegen. Eine weitergehende Nutzung von Wasser ist mit dem Gesundheitsamt abzusprechen.

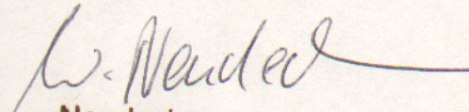
§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung, gem. § 12 BauGB, rechtsverbindlich.

Neustadt/Aisch, den 20.05.1997
ergänzt, den 09.07.1997

Dachsbach, 28. Aug. 1997
MARKT DACHSBACH




Neudecker
1. Bürgermeister