

M 1 = 1000



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Die verbindlichen Festsetzungen stützen sich auf die §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 24.6.1960 (BGBl. I S. 341), die Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1968 (GGBl. I S. 1237, berichtigt 1969 BGBl. 1969 S. 11).

1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 9 BBauG).

2. Bauliche Nutzung:

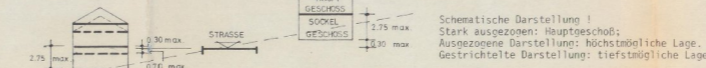
2.1 Der Geltungsbereich umfasst ein reines Wohngebiet im Sinne der BauVO (§ 3) sowie ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO (§ 4).

2.2 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse bis 2 für unbebaute Grundstücke, bei bebauten Grundstücken maximal 2 Vollgeschosse, Maßgebend ist die Einzelzeichnung im betreffenden Grundstück. Geschosflächenzahl: Maximal 0,40; Ausnahme: vorhandene Bebauung.

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 18 - 35 Grad ist der Ausbau von zusätzlichen Räumen unter dem Hauptgeschöf, falls es die Geländeneigung zulässt, oder eine entsprechende Geländeformkorrektur möglich ist, unter folgenden Voraussetzungen erlaubt:

- a) Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten (Artikel 2 BayBO in Verbindung mit Artikel 60)
b) Das Sockelgeschöf darf Wohn- und Aufenthaltsräume bis zu einem Höchstmaß von 70 qm des Vollgeschosses aufweisen.
c) Notwendige Fenster für das Sockelgeschöf dürfen nur auf der dem Tal zugewandten Längsseite und in der talseitigen Giebelwandhälfte des Gebäudes angeordnet sein.
d) Höhenmäßige Anordnung zu Straße:

Die Teile jener Baugrundstücke, die im Bereich der engeren Wasserschutzzone liegen, müssen von Baulichkeiten aller Art gemäß Kreisverordnung des Landratsamtes Kronach vom 30. 3. 1971 freigehalten werden und dürfen nur privatgärtnerisch genutzt werden.



Die Höhenfestsetzungen (Höhenlinien) im Bebauungsplan beruhen auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000. Sie können daher nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu erheben.

3. Bauliche Gestaltung:

3.1 E + So = Häuser mit einem Vollgeschöf und einem Sockelgeschöf, falls dieses durch die Geländeneigung oder durch entsprechende Geländeformkorrekturen möglich ist. - Dabei sind die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung und die Festsetzungen unter 2.2 einzuhalten.

Dachaufbauten: (Gaupen) sind nicht zugelassen. Im Dachraum ist der Ausbau einzelner Räume als Zubehör zu den Haupträumen zulässig. Die einschlägigen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung sind dabei zu beachten. Die Dachformen sind entsprechend den gesonderten Angaben im Plan auszuführen. Dabei bedeuten:

SD = Satteldach, max. 35° Neigung wo zwei Dachformen angegeben sind, ist Auswahl zulässig.
WD = Walldach, max. 35° Neigung

Ungleiche Dachflächenneigungen sind zulässig. Bei ungleichen Dachflächenneigungen darf die Firsthöhe nicht höher ausfallen, als sie sich bei halber Haustiefe und 35 Grad Neigung ergibt.

Kniestock: nicht zugelassen, aus konstruktiven Gründen jedoch zwischen OK Becke und OK Sparren ein Abstand von 0,50 m zulässig.

Dachbedeckung: entsprechend den Vorschriften der BayBO Artikel 35,1 dunkelfarbig.

3.2 E + 1 = Zweigeschossige Häuser wie unter 3.1 mit Ausnahme der Zulässigkeit eines Sockelgeschosses.

3.3 1 1/2 = Eingeschossige Häuser mit zulässigem Kniestock und einer Dachneigung von 35 Grad, und zwar als Satteldach. Dachausbau: im Rahmen der Bayerischen Bauordnung zulässig.

Kniestock: max. 0,88 m hoch zulässig, und zwar gemessen ab OK Rohdecke.

Dachneigung: wie unter 3.3

Dachaufbauten: Gaupen sind zugelassen, und zwar auf jeder Dachfläche bis zu einer Länge von 1/3 der vorhandenen Firstlänge; Fensterlöcher in den Gaupen max. 1,01 m, Brüstungshöhe = Kniestockhöhe. Die Gaupen sind in mittleren D-Mitteln der Dachfläche anzuordnen.

Höhenlage: Die OK der Kellerdecke der Gebäude, die zur Straße orientiert sind, muß höhengleich mit der Straßenbegrenzung sein.

3.4 G-Garagen: Vorgeschrieben ist eine eingeschossige Bauweise, gerechnet ab OK der Zufahrtsstraße. Die Zufahrten sollen keine Gefälle oder keine Steigung über 4 % aufweisen. Massive Bauweise ist vorgeschrieben. - Die Garagen sind, soweit sie auf der Grenze vorgeschrieben sind, auf dieser zu errichten, oder es ist ein Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

Sind Grenzgaragen auf zwei aneinanderrenzenden Grundstücken an gleicher Stelle vorgesehen, müssen die Garagen flächendeckend erhalten. Außerdem sind die Garagen einheitlich zu gestalten. Werden auf den Garagen Kellern oder Satteldächer errichtet, so darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m (Minimum) zur Verkehrsflächenbegrenzung einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht mit einem Tor abgeschlossen werden. Im übrigen sind die Einzelzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

3.5 Einfriedung der Grundstücke: Max. Höhe 1,10 m, Ausführungsart: Jügerzaun. Massive Sockelmauern bis 0,20 m über Verkehrsflächenbegrenzung (Leistenstein) sind zugelassen.

3.6 Nebenbauten: Die Errichtung von Nebenbauten, ob bauaufsichtlich genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei, ist unzulässig, soweit diese nicht an Garagenstandorten erstellt werden, in massiver Bauweise errichtet und in ihrer äußeren Form den Garagen angepaßt werden. Ansonsten sind alle unter 3.4 genannten Bedingungen einzuhalten.

4.5 Der Markt Nordhalben erhält in stets widerruflicher Weise die Ausnahmegenehmigung, die in dem beim Wasserwirtschaftsamt Hof vorgelegten Bebauungsplan vom 26. 3. 1975 eingetragene Grenze der engeren Schutzzone der Trinkwasserleitungs- Mauthaus bis zu 3,00 m zu überbauen, mit der Auflage, daß im überbauten Bereich der Schutzzone keinerlei Abwasserableitungen verlegt werden.

3.7 Als Abschluß des Bebauungsgebietes zur freien Landschaft ist entlang der Westgrenze des Bebauungsgebietes eine Wildgeholzhecke, durchsetzt mit Laubbäumen, zu pflanzen. Die Gesamtbreite der Anpflanzung darf 3,00 m nicht unterschreiten. Diese Festsetzung gilt als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Art. 15 BBauG.

Zusatz zur verbindlichen Festsetzung 4,3:

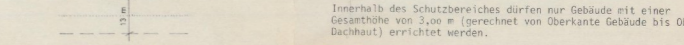
VDE 0210 § 14 a Abs. 1 ist zu beachten, d.h. der lotrechte Abstand vom jeweils äußersten Leiterseil der 20-kV Leitung muß bei höchstmöglichem Durchhang und Ausschwingen, zum nächsten Bauwerksteil mit harter Bedachung mind. 3,0 m betragen. Für den seitlichen Abstand bei den gleichen Gegebenheiten müssen ebenfalls mind. 3 m eingehalten werden. Auf der dem Leiterseil zugewandten Dachseite dürfen weder Dachgauben errichtet werden, noch sind Ausstiegsluken (Dachfenster) zulässig.

4. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen der Träger öffentlicher Belange

4.1 Das Fernmeldeamt Bayreuth ist mindestens 6 Monate vor Beginn der Straßenbauarbeiten zu benachrichtigen.

4.2 Der Kreisheimatpfleger ist bei Funden von Bodendatierkernern während der Bauarbeiten unverzüglich zu benachrichtigen.

4.3 Schutzbereich für elektrische Freileitung 20 kV



4.4 Waldbrandschutz durch das Bayerische Forstamt Nordhalben bis zu einer Entfernung von 100 m bis zum Wald sind auf den Kaminen Prallbleche zur Verhütung von Funkenflug anzubringen.

5. Symbole und ihre verbindliche Bedeutung:

- z.B. 2 = Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis)
G = Garagen oder Nebengebäude in massiver Bauweise (siehe 3.4 bzw. 3.6)
E + 1 SD = Zweigeschossige Häuser ohne Sockelgeschöf mit Satteldach bis 35°
E + SO WD SD = Eingeschossige Häuser mit zul. Sockelgeschöf u. wahlweise Sattel- oder Walldach bis 35°
1 1/2 SD = eingeschossige Häuser mit Satteldach bis 35°, ohne Sockelgeschöf
--- = vorgeschriebene Firstrichtung
[Symbol] = Sichtdreiecksflächen, die so gekennzeichneten Flächen sind von Bewuchs, Gegenständen und Sachen, die höher als 1,00 m sind, freizuhalten.
[Symbol] = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO bzw. 3.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung)
[Symbol] = Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO Nr. 3.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung)
[Symbol] = Fernsprechkelle
[Symbol] = Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung.

6. Hinweise

- vorhandene Grenze und vorhandene bzw. geplante Straßenbegrenzung
vorgesehene Grenzziehung
vorhandene Wasserleitung
geplante Kanalisation mit Abflüßrichtung
vorhandene Oberlandleitung
Höhenlinien
Höhenlinien
vorhandene Bebauung
Wasserschutzzonengrenze
Wasserschutzgebiet
reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet
Geltungsbereich wird aufgehoben gemäß Gemeinderatsbeschuß vom 14.3.1975 unter Bewilligung der Grundstückseigentümer,
Pflanzgebot - Wildgeholzhecke mit Laubbäumen durchsetzt
Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG

Der Bebauungsplan wurde am 9.4. 1976 als Satzung beschlossen Nordhalben, den 22.4.1976 [Signature] Bürgermeister.

von 30.4.1976 bis 2.3.1976 öffentlich auslegen. Nordhalben, den 22.4.1976 [Signature] Bürgermeister.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) zuletzt geändert durch Verordnung vom 7.11.1975 (GVBl. S. 255) mit Bescheid des Landratsamtes vom 12.11.1975 genehmigt.

Kronach, den 23. SEP. 1976 Landratsamt: [Signature]

Der genehmigte Bebauungsplan hat gem. § 12 BBauG vom 23.11.1976 bis 23.12.1976 öffentlich auslegen. Der Bebauungsplan tritt am 22.11.1976 als Satzung in Kraft.

Nordhalben, den 23.11.1976 [Signature] Bürgermeister.

Mit Marktgemeinderatsbeschuß vom 16.4.1974 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 BBauG beschlossen.

Mit Marktgemeinderatsbeschuß hat der Marktgemeinderat dem Bebauungsplan-Entwurf vom Jan. 1975 zugestimmt.

Mit der Auslegung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Markt Nordhalben verbunden.

Der Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Ausnahmegenehmigung Punkt 4.5 der „Nachrichtlichen Übernahme von Festsetzungen der Träger öffentlicher Belange“ am 30.7.1975 geändert.