



A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), der BauRutzVO vom 26.6.1962 (GVBl. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 BayBO vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichnungsverordnung vom 19.1.1965.

1. Geltungsbereich:

■ Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG

2. Verkehrsflächen:

- Verkehrsfläche, bestehend - § 9 (1) 3 BBauG
- Verkehrsfläche, geplant - § 9 (1) 3 BBauG
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3 Planzeichen VO
- Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1 s + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauRutzVO
- Garagen
- Zufahrt in Pfeilrichtung

3. Grünflächen:

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG
- Kinderspielplatz

4. Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG

5. Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG

- WR Reine Wohngebiete - § 3 BauRutzVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung 13.5 Planzeichen VO

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauRutzVO

- Baugrenze
- Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauRutzVO

- Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 5 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
- Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

- ① Zwingend 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss) Zimmerausbau im Dachraum möglich
- ② Zwingend 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- ③ Höchstgrenze 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 2 Obergeschosse)
- ④ Zwingend 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Untergeschoß talseitig)

5.4 Zahl der Vollgeschosse - § 9 (1) 1a BBauG + § 16, 17 (4) + 18 BauRutzVO

- ▲ Nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ Nur Hausgruppen zulässig

5.5 Bauweise

- 6.1 Dachausbildung
 - SD / WD Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 18° - 28° Kniestock max. 0,50 m (Zimmerausbau im Dachraum möglich)
 - SD Satteldach (SD) Dachneigung 18° - 28° Kniestock max. 0,25 m
- Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.2 Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material. Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau. Wände sind zu verputzen; stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Sichtbar verputztes Mauerwerk ist nur für untergeordnete einzelne Bauteile zulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3 Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden.

B) HINWEISE

- 1. Versorgungsanlagen
 - ▲ Trafostation
 - Fernmeldekabel
 - Starkstromkabel
- 2. Grundstücksgrenzen
 - Alt, bestehen bleibend
 - Alt, aufzulassen
 - Neu zu bilden

3. Kartensymbole

- 345 Flurnummern der Grundstücke
- 290 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
- Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und sonstige Gegenstände i.S. der Art. 23, 26 und 29 des BayStWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Außenanlagen:

- 7.1 Geländeveränderungen
 - Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtansicht nicht gestört wird.
 - Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStWG zu dulden.
 - Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- 7.2 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 7.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO
 - Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe einschl. Sockel von 1,0 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise zugelassen. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellefarbige Anstriche sind unzulässig. Betonsockelsteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.
 - Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingeküht werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

0) DATEN

- 1) Die Gemeinde hat am ... 3. MÄRZ 1972... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Oberreichenbach... den 3.5.1972... Der Bürgermeister
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 5.2.73... bis 7.2.73... im GEMEINDEAMT... öffentlich ausgelegt.
Oberreichenbach... den 9.3.73... Der Bürgermeister
- 3) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.3.73... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Oberreichenbach... den 28.3.73... Der Bürgermeister
- 4) Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen-Regensburg den Bebauungsplan mit Entscheidung vom 12.7.1973, Nr. 11.361/73, gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Okt. 1968 GVBl. S. 327) genehmigt.
Höchstädt a.d. Aisch, den 12.7.1973... Der Bürgermeister
- 5) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 22. Juli 1973 bis 25. Juli 1973 in der Gem.-Kassette gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 29. Juli 1973... ortsüblich durch ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Oberreichenbach... den ... 1. Bürgermeister

Bearbeitet: *[Signature]*
MAX GÜNL ARCHITEXT BOB
HOCHSTADT/A. STEPPACH
09 183 / 647 09548/343

Steppach, den 24. 4. 1972
Geändert: 5.12.72

M.1/1000
Bebauungsplan der Gemeinde
Oberreichenbach
Lkrs. Erlangen
Gebiet:
Am Kulhwäsen