

**Festsetzung durch Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 1. Änderung
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
	zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert)
0.4	zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
<b>I+D</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bebauung
	Baugrenze
	Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinien u. Verkehrsflächen

**Grünordnung**

	Öffentl. Grünflächen begeh- u. befahrbar
	Öffentl. Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Sträucher zu pflanzen
	Ausgleichsflächen mit Strauchpflanzung nach Schema I

Definition der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet)	<b>WA</b>	<b>I+D</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I = 1 Vollgeschoss, D = Dach als Vollgeschoss zulässig)
Grundflächenzahl GRZ	0.4		Geschossflächenzahl GFZ
Art der Bebauung (Einzelhäuser)		38°-48° Ga 38°-48° SD	Dachneigung Dachneigung Garage Dachform (Satteldach)

Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehende Flurstücksnummer
	Höhenlinie 280 m ü. NN
	bestehende Gebäude
	Leitungsmast (Hochspannung)
	20 KV - Freileitung Schutzbereich 6-7 m beidseitig
	20 KV - Kabel unterirdisch Schutzbereich 2,5 m beidseitig

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### § 1 Geltungsbereich

Für das Änderungsgebiet, umfassend dGrundstücke Fl. Nr. 990 (teilweise), 984 (teilweise), 992 (teilweise), 1035 (teilweise), 1039/1, 1039/2, 1039/3, 1039/4 und 1039/5 Gemarkung Gremsdorf gilt die vom Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 01.07.2011, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4, § 5 BauNVO festgesetzt.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,8

### § 4 Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze)  
I + D (Erd- und Dachgeschoss)

### § 5 Bauweise

- Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:  
Es sind nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.
- Einpassen ins Gelände  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenoberkante liegen.
- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

### § 6 Dach

- Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:  
Wohnhaus 38° bis 48°; Garage 38° bis 48°
- Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.
- Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußpfette.
- Abwalmungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.
- Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen.
- Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.
- Dacheindeckung:  
Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Farbton naturrot.

### § 7 Einfriedung

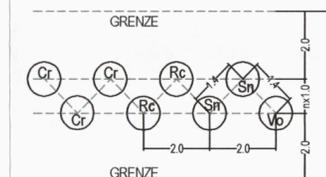
Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

### § 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

### Pflanzschema I

Sn	Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Vo	Viburnum opulus / Schneeball
Cr	Crataegus monogyna / Eingriffeliger Weißdorn
Rc	Rosa canina / Hundrose



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2010 und 08.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohngebiet Krausenbechhofen" 1. Änderung u. Erweiterung beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 833 am 14.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 02.08.2010 hat in der Zeit vom 23.08.2010 bis 23.09.2010 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 833 vom 14.08.2010).

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2010 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2011 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

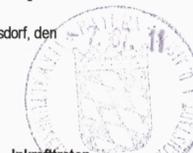
### 5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 08.10.2010 wurde gemäß Beschluss vom 08.10.2010 in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 848 vom 12.03.2011).

### 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.07.2011 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 7. 11. 11



*Kleetz*  
1. Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt

Nr. 865 vom 5. 11. 11

ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gremsdorf, den 7. 11. 11



*Kleetz*  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "WOHNGEBIET KRAUSENBECHHOFEN" 1. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG

DER GEMEINDE  
**GREMSDORF**

LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

STAND: 01.07.2011

PLANFERTIGER:

**AR**

architekt \* albert ruhmann \* buch 52 \* 91350 gremsdorf