



M. 1/1000

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), der BauNutzVO 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 Planzeichenverordnung 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) 1e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutzVO  
 BA Garagen  
 → Zufahrt in Pfeilrichtung  
 2A □ ÖFFENTL. GRÜNPLÄTZE (KINDERSPIELPLATZ)  
 3. Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG  
 △ Trafostation  
 4. **Bauland:** - § 9 (1) 1 BBauG  
 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9(1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO  
 WA Allgemeine Wohngebiete - § 3 BauNutzVO  
 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen - § 9(1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO  
 - - - - - Baugrenze  
 Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.  
 4.3 Stellung der baulichen Anlagen  
 □ Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.  
 Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 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.  
 4.4 Zahl der Vollgeschosse - § 9(1) 1a BBauG + §§ 16,17(4) + § 18 BauNutzVO  
 ① Zwingend 1 Vollgeschöß (Erdgeschöß) bei günstiger Hanglage ist der talseitige Ausbau des Untergeschößes für Wohnzwecke zulässig.  
 4.5 Bauweise  
 △ Nur Einzelhäuser zulässig  
 5. **Baugestaltung**  
 5.1. Dachausbildung  
 SD/WD Sattel- oder Walmdach (SD/WD) Dachneigung 22° - 30° Kniestock max. 0,25 m, Zimmerausbau im Dachgeschöß möglich.  
 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.  
 5.2 Material und Farbgebung  
 Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material. Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau.  
 Stark auffallende Pu. m. sind unzulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Bossenmarkierung sind nicht gestattet.  
 5.3 Garagen und Nebengebäude  
 Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden. Höchster Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.  
 An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

an Grundstücksgrenzen gestattet. Unterbringung im Untergeschöß möglich.

6. **Außenanlagen**  
 6.1 Geländeveränderungen  
 Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtsicht nicht gestört wird.  
 Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden.  
 Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.  
 6.2 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
 6.3 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. Betonbollen für sichtbare Teile der Einfriedung sind unzulässig.  
 Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

7. **Ordnungswidrigkeit**  
 Nach Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und Art. 015 Abs. 3 BayBO kann mit Geldbuße belegt werden, soweit die Tat nicht mit Strafe bedroht ist, wer vorsätzlich den Baugestaltungsvorschriften dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund dieser Vorschriften ergangenen vollziehbaren Anordnung des Landratsamtes Erlangen, Dienststelle Höchststadt/Aisch, zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße erkannt werden.

B) **HINWEISE**  
 1. **Versorgungsanlagen**  
 △ Trafostation  
 → vorh. Kanal  
 2. **Grundstücksgrenzen**  
 ○ vorhanden  
 3. **Kartenzeichen**  
 243 Flurnummern der Grundstücke  
 -295 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN  
 ▨ Bestehende Wohngebäude  
 ▨ Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude

1. Die Gemeinde hat am 8. 12. 1972 die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Gremsdorf den 7.5.73 ger. der Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.6.73 bis 25.3.75 im Öffentlich öffentlich ausgelegt.  
 Gremsdorf den 30.3.75 ger. der Bürgermeister

3. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.6. 1975 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
 Gremsdorf den 1.7.75 ger. der Bürgermeister

4. Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen - Höchststadt hat den Bebauungsplan mit Entschluß vom 25.8.76 Nr. 235604/76 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.Okt. 1968 GVBl. S. 327) genehmigt.  
 Erlangen - Höchststadt, den 25.8.76 ger. Zuzigel

5. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 10.9.76 bis 10.10.76 in Buchau/ai gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 3.9.76 ortsüblich durch Auschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
 Gremsdorf den 25.10.76 ger. 1. Bürgermeister

Bearbeitet: Max Günl ARCHITEKT BDB  
 8552 HOCHSTADT / AISCH  
 REBENWEG 7 TEL. 09193/1445

Höchststadt, 29. 7. 1974  
 Erg. S. 10/11 15.7.75

ERWEITERUNG U. ÄNDERUNG  
 BEBAUUNGSPLAN  
 GEMEINDE GREMSDORF  
 ORTSTEIL BUCH  
 LKRS. ERLANGEN-HÖCHSTADT