

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zeiläcker“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nr. 996, 997, 998, 999, 1000, „931/20“ sowie Teilflächen der Flur-Nr. 927, 928, 930, 931, 970, 980, 1001 der Gemarkung Tauberfeld

A Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E + D = II

Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß

E + 1 + D = II

Erdgeschoß + 1. Obergeschoß + DG. - DG. darf kein Vollgeschoß sein.

0,4

Grundflächenzahl

(0,6)

Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

0

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

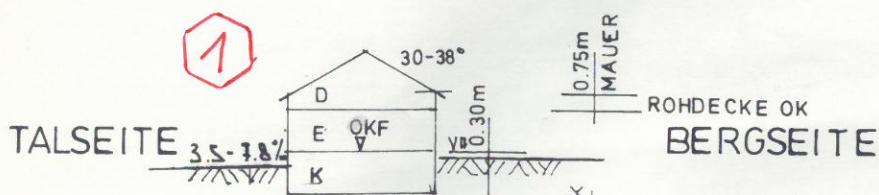
— — — — —

Baugrenze

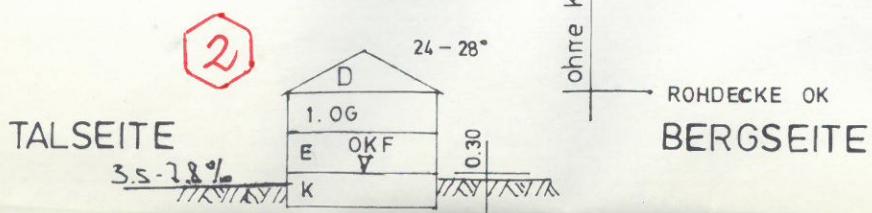
SD / WD / PD

Satteldach / Walmdach / Pultdach

Regelschnitte

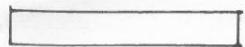


E + D = II



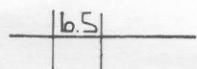
E + 1 + D = II

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

z.B.



Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsflächen



Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien

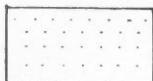


Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen



Sträucher



Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen

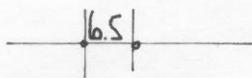


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B Hinweise



Vorhandene Bebauung



Vermaßung (z.B. Straße, Abstände etc.)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grundstücksbegrenzung vorhanden



Grundstücksbegrenzung aufzulassen



Grundstücksbegrenzung geplant

1001

Flurstücksnummern



WA | E + D = II 30-38°

0.4 | 0.6

0 | SD

Nutzungsschablone



20-KV Freileitung mit Schutzone

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Bundespost und des Fränkischen Überlandwerks einzuhalten.

Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse.

Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzugeben.

C Festsetzung durch Text

1. Bauweise

- a Die max. Kniestockhöhe wird bei Geschoßzahl E + D auf max 75 cm, bei E + 1 + D ohne Kniestock festgesetzt, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Pfette.
(Pfette in konstruktiver Dimension)

2. Dächer

- a Zulässig sind gleichschenkelige Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, für Anbauten zu den Hauptkörpern auch andere Dachformen.
- b Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + D mit 30 - 38° bei Geschoßzahl E + 1+D mit 24-28° festgesetzt.
Für Pultdächer wird eine Mindestneigung nicht festgesetzt.
- c Gauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung $\geq 30^\circ$ zulässig.
Ansichtsflächen max. 2 m x 1,5 m, je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Abstand der Gauben zueinander $\geq 1,0$ m.
- d Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 75 cm begrenzt, die ortgangsseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen.
- e Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

- a Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseitig nicht höher als 0,30 m.
über der Straßenoberkante bzw. natürlichem Gelände liegen.

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 0,5 m, Aufschüttungen max. 0,50 m.



4. Äußere Gestaltung der Gebäude

- a Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Auch die Farbe braun sowie begrünte Dächer sind zulässig.
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
Dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.
- b Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden. (Doppelhäuser nur eine Firstrichtung)
- c Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

Einzel- und Doppelgaragen sind mit Sattel-Walm- oder Pultdächern zu versehen.

~~Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.~~

Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschließlich Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.

Garagen müssen von ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5 m bis zur Grundstücksgrenze haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

6. Grünordnung

- a Auf allen Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Empfehlungsliste zu pflanzen.
- b Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften mit bis zu 10 Gastgehölzen.
Dieses Pflanzgebot gilt vor allem für die im Norden und Westen des Geltungsbereiches anzulegende Grünzone, die gegenüber der offenen und unverbauten Landschaft eine wirkungsvolle Abpflanzung schafft.
- c Verstöße gegen das Pflanzgebot können mit Bußgeld bis zu einer Höhe von DM. 1.000.-- geahndet werden.

~~7. Einfriedung~~

- ~~a Sockellose Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,0 m sind zugelassen. Im Vorgartenbereich dürfen jedoch keine Maschendrahtzäune erstellt werden. Zulässig sind Holzzäune (Hanikel) sowie verputzte Mauern.~~
- ~~b Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche ist erlaubt.~~
- c Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste einzugrünen.

8. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind in der Berechnung der Geschoßflächenzahl voll miteinzubeziehen. (BauNVO § 20 Abs. 3)

~~9. Zusatz zu 5.~~

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Vorgarten- und Ortsrandeingrünungsbereich. Dacheindeckung, Dachneigung und Dachform dieser Nebenanlagen dürfen abweichen von den Festsetzungen unter Punkt 2.a und 4.a.

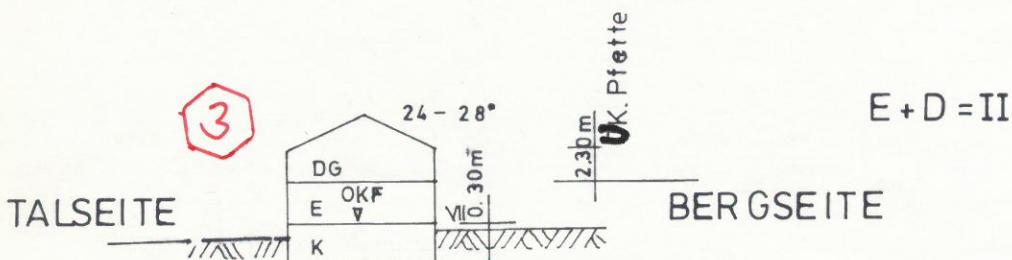
Toskanahäuser u.

9. Jurahäuser - Festsetzung

- Es gelten folgende Ergänzungsfestsetzungen:
- a Dachgauben sind unzulässig.
 - b Dachneigungen maximal 24° - 28° Grad
 - c keine vorstehenden Traufen und Ortgänge
 - d Verhältnis der Grundrissbreite zu Grundrisslänge mind. 1 : 1,5
 - e keine Eckfenster oder Erker
 - f keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
 - g Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge
 - h Geschosszahl E + DG = II (DG = Vollgeschoss); Kniestockhöhe max. 2,3 m (gem. ROK bis UK Fußpfette). Diese Festlegung gilt für Jura- und Toskanahäuser (Schemaschnitt 3).



Regelschnitt bei Jurahäuser u. Toskanahäuser



10. Abwasserbeseitigung

10. 1 Festsetzung

- a Hausdränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- b Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- c Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

10. 2 Hinweise

- a Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- b Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- c Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- d Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- e Regenwasserzisternen sind möglich, jedoch anzeigepflichtig.

II. Pflanzliste

Sträucher

Cornus mas (Hurlnuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Kreuzdorn)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhüttchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
Rosa nitida (Glanzrose)
Rosa arvensis
Sambucus nigra (Holunder)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Fraxinus excelsior (Esche)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Walnuß)

12. Bodendenkmäler

Festsetzung

- a Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege durch den Bauherrn zu informieren.
- b Der Abtrag des humosen Oberbodens ist bei allen Einzelbauvorhaben mit geeignetem Gerät (Bagger mit Böschungsschaukel) unter Aufsicht eines Grabungstechnikers des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.
- c Im Anschluss daran hat, soweit erforderlich, eine Befunddokumentation und Fundbergung stattzufinden.
- d Nach Beendigung dieser Arbeiten gibt das Bay. Landesamt für Denkmalpflege die bereinigten Flächen ausdrücklich zur Bebauung frei.