

Die Gemeinde Gollhofen erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093, 1137) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert am 28. Juli 1990 (GVBl. S. 213 - Bay. RS 2129-2-1-U) folgenden Bebauungsplan

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 Allgemeines

Für das Gebiet "Welbhäuser Weg III", gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch Neustadt/Aisch gefertigte Bebauungsplan vom 03.12.93, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gollhofen bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA)bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im (WA) sind zwei Geschosse Erd- und Dachgeschoß zulässig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 5 Gestaltung Gebäude

- (1) Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf im Mittel nicht höher liegen als 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang.
- (2) Es sind Satteldächer und Walmdächer mit roter Ziegeldeckung zugelassen.
- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude im (WA) wird mit 42 bis 52 Grad festgesetzt.
- (4) Kniestöcke sind im Verhältnis zur Dachneigung und einer ansprechenden Baugestaltung zu wählen, die Höhe ist auf 50 cm begrenzt.
- (5) Einzel-Gauben und -Erker sind zulässig. Der Abstand zum Ortgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist bis zur Hälfte der halben Dachfläche zugelassen.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden.
- (8) Der Dachvorsprung an der Traufe wird auf 60 cm und am Ortgang auf 40 cm begrenzt.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO, abweichend von der offenen Bauweise, an den seitlichen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 2,75 m nicht überschreiten.

Die Garagen sind mit einem Satteldach auszuführen.

Die Neigung ist passend zum Hauptgebäude zugestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und mit dem Hauptgebäude, z. B. in Form eines Rundbogendurchgangs, zu verbinden.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt.
- (2) Sockel und Mauern sind in landschaftsbezogenen Baumaterialien herzustellen und dürfen eine Höhe von 30 cm ausgenommen Pfeiler, nicht überschreiten.
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen.
- (3) Die Grundstückseinfriedung ist vor der Garagenzufahrt auf der gesamten Garagenbreite auszusetzen, so daß die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.
- (4) In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (5) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen), im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes, spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen.
Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Auflage gemacht.
- (6) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit der Deutschen Bundespost bzw. dem Fränkischen Überlandwerk abzustimmen sowie deren Genehmigung einzuholen.
- (7) Die Grundeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Die Garagenzufahrten (Stellplätze) sind grundsätzlich in Pflastersteine mit mind. 5 mm breiten Fugen oder Rasengittersteine auszubauen, so daß Niederschlagswasser versickern kann.
- (8) Die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu den angrenzenden landw. Grundstücken sind einzuhalten.

§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich