

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,6; soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Für landwirtschaftlich genutzte Anwesen sind höhere Grund- und Geschosflächenzahlen zulässig.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Baugestaltung

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I+D oder II). Für Wohngebäude beträgt die zulässige Dachneigung 45° bis 55°, untergeordnete Dachaufbauten sind als Schieppruben zulässig. Das Dach ist als Satteldach mit ziegelroten Dachsteinen auszuführen. Pult- oder Flachdächer sind unzulässig. Für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind abweichende Geschosshöhen, Dachformen und Neigungen zulässig.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Soweit es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen: Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen auf Privatgrundstücken nachzuweisen. Sofern die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist vor den Garagen und Stellplätzen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Der Stauraum zählt nicht als Stellplatz. Bei Errichtung zweier Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. Die Traufhöhe der Garagen beträgt max. 3,00 m.

5. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Wohngebäude sind ohne größere Vorsprünge, Rücksprünge oder Erker auszuführen. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz sind insbesondere bei Nebengebäuden, Stallungen und Scheunen zulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen sind als max. 1,00 m, innerhalb der Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlattenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkungen innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohrmattenzäune oder ähnliches sind unzulässig.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Breite der Erschließungsstraßen muß mindestens 4,00 m zzgl. einem beidseitigen Lichtraum von jeweils 0,25 m betragen. Bei der Neuanlage von Erschließungsstraßen oder dem Ausbau bestehender Erschließungen sind ausreichende Wendeanlagen (3-achsige Müllfahrzeuge) vorzusehen, ggf. sind Mülltonnenstandplätze an erreichbarer Stelle einzurichten. Die Entfernung neu errichteter Häuser zum nächsten Hydranten im Geltungsbereich der Satzung darf 120 m nicht überschreiten. Sollte hier kein Hydrant zur Verfügung stehen, ist in der Erschließungsstraße ein Oberflurhydrant vorzusehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

8. Allgemeine gründerische Festsetzungen

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. Art. 5 Abs.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

8.1 Offener Graben

Der Graben entlang der Hauptstraße ist als offenes Gewässer zu erhalten. Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sich beidseitig eine Bresse (Oferlinie) von 0,30 m bildet. Einengungen und Verrohrungen müssen mindestens in doppelter Bachbreite ausgeführt werden.

8.2 Vorgärten

In den Privaten Vorgärten ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste). Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschnittene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

8.3 Ortsrandeingerünung

Um einen klar definierten Ortsrand zu schaffen sind auf den an der Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken Obstbäume einheimischer Arten zu pflanzen.

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm

Apfel:	Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Berner Rose
Birne:	Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge:	Feilenbacher Zwetschge
Kirsche:	Hedelfinger, Schneiders Späte

8.4 Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl anzustreben:

a) Großkronige Einzelbäume:

Eiche	Quercus robur
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

b) Kleinbäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

c) Sträucher:

Flieder	Syringa vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa arvensis
Rundrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll durch geeignete Maßnahmen (Teiche / Sickerschächte) zurückgehalten und versickert werden. Bei der Herstellung derartiger Anlagen ist ein Notüberlauf mit Anschluß an die Kanalisation vorzusehen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

8.6 Freiflächengestaltung, Gemeinschaftsflächen, Spielflächen

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs. 1, Art. 9 und 10 BayBO).

8.7 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

9. Ökoto

Die auf der Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 1063 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß der Eingriffsausgleichsregelung nach § 8 a BnatSchG i.V. mit § 1a Abs. 3 und § 135a Abs.2 BauGB als Fläche für den Eingriffsausgleich auf das Ökoto der Gemeinde eingezählt. Auf der Fläche dürfen keine Dünger ausgebracht werden. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich. Ein 3 Meter breiter Streifen entlang des Gehölzsaumes wird nur alle 3-5 Jahre gemäht. Die Pflege der Fläche erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der durch die Ausgleichsmaßnahmen begünstigten Eigentümer der Eingriffgrundstücke.

9. Schutzabstände

9.1 Von der bestehenden Freileitung des FÜW sind die eingetragenen Schutzabstände von Bebauung freizuhalten.

9.2 Leitungsrecht

Bei der Bebauung des Flurstücks 1063 muß die überirdische FÜW-Leitung abgebaut werden. Für den Fall werden die zugunsten des FÜW bestehenden Leitungsrechte auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze verlegt. Der Zeitrahmen der Verlegung ist einvernehmlich mit der Gemeinde zu fixieren. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Verursacher.

10. Immissionsschutz

Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm, Geruch) sind im Rahmen der Ortsüblichkeit hinzunehmen.

11. Sonstiges

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.