

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Reines Wohngebiet" im Sinne § 3, "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne § 4, "Mischgebiet" im Sinne § 6 und "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" im Sinne § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990.

Im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" sind nur nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO und sonstige Betriebe nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die Grundflächenzahl GRZ und für die Geschosflächenzahl GFZ sowie für die Baumassenzahl BMZ, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) sind Erweiterungen nur unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und Art. 7 der BayBO zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Absatz 2 BauNVO auf den dafür festgesetzten Flächen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie

- a) dem Nutzungszweck der in den Wohngebieten gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
- b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- oder Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden deutlich unterordnen. Müllboxen sind in die Gebäude bzw. in Wandscheiben zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des Art. 69 Abs. 1 Nr. 2 BayBO sind zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücksvordergrenze, freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Tore, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.

6. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Fränkischen Überlandwerkes oder der Stromversorgung Neunkirchen GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen von den Versorgungsträgern herzustellen.

7. Einzuhaltende Abstände zu Waldflächen

Soweit der Abstand von Gebäuden zu nächststehenden Bäumen des im Osten angrenzenden Waldes das Maß von 25 m unterschreitet, sind zur Sicherung gegen Sturm- und Schneebruch verstärkte Dachstühle einzubauen. Außerdem ist vom Bauherrn gegenüber dem Eigentümer des Waldes eine rechtsgültige Haftungsausschlussklärung abzugeben. Die Erklärung ist event. auf Wunsch des Waldbesitzers dinglich abzusichern.

8. Immissionsschutz

Für jedes Bauvorhaben im "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" ist durch ein Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Prüfstelle nachzuweisen, daß in der Nachbarschaft die zulässigen Werte eingehalten werden. Die Summenwirkung ist zu berücksichtigen.

Anlagen die einer abfallrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach BImSchG bedürfen sind im GE_E nicht zugelassen. Desgleichen sind abwasserintensive Betriebe wie Wäschereien, Molkereien etc. nicht zugelassen.

9. Sonstiges

Wird die ausgewiesene Teilfläche der Fl.Nr. 681 bebaut, sind die von der Landesgewerbeanstalt im Vorfeld angesprochenen Maßnahmen zu berücksichtigen.