

Die Gemeinde Emskirchen erläßt als Satzung auf Grund der § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 ber 53617) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) folgenden

Bebauungsplan

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Gemarkung Brunn - Kaltenneuserweg

Flur Nr. 379/2	Flur Nr. 379/7
379/8	381
379/6	379

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich für das Wohngebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

- a. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind auch dann, wenn bedingt durch Gelände - oder Dachform, eine Firsthöhe von 2,75 m im Einzelfall überschritten wird. Die gilt auch in den Fällen, in denen die oben genannten Anlagen an Hauptgebäude angebaut werden.
- b. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und in Massivbauweise zu errichten. Doppelgaragen sind nach Form, Maßstabverhältnis der Baumassen und Bauteile, Werkstoff und Farbe einander anzugleichen.

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante der Kellerdecke darf bei eingeschüpigen Häusern höchstens 40 cm über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Bei Hangbebauung mit Erd- und Untergeschoß auf der Hangseite nicht höher als 40 cm über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Jedem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstelltes Geländeschnitt beizufügen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

- a. Die Dachneigung beträgt bei Gebäuden mit der festgesetzten Geschosshöhe I 20 - 45 Grad, I + U 20 - 45 Grad, Garagen und Nebengebäude 0 - 10 Grad, Grenzgaragen sind in Höhe und Dachform einander anzupassen.
- b. Für Hauptgebäude mit der festgesetzten Geschosshöhe I und I+ sind Sattel- und Walddächer zulässig. Die Sattel- und Walddächer sind mit braunen Tonziegeln, Schieferdeckung oder ähnlich aussehenden Materialien einzudecken.
- c. Kniesstücke sind bis zu einer d Höhe von 25 cm zulässig.
- d. Dachrker, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.
- e. Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken, Mauern oder Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,10 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,20 m J Höhe zulässig. Die Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig. Garagen mit unmittelbarer Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen unbeschadet der Festsetzung des Bebauungsplanes einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

§ 7 Die Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von einer Bebauung, Anpflanzung, aller Art, Zäunen sowie Stapel, Haufen und ähnlichen nicht mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenständen freizuhalten, sofern diese einen Meter übersteigen.

§ 8 Gestaltung der Vorgärten

Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden, sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

§ 9 Pflanzgebot

Der Grünstreifen auf den Grundstücken Flur Nr. 378 und 379 wird als Pflanzgebot festgesetzt.

§ 10 Inkrafttreten

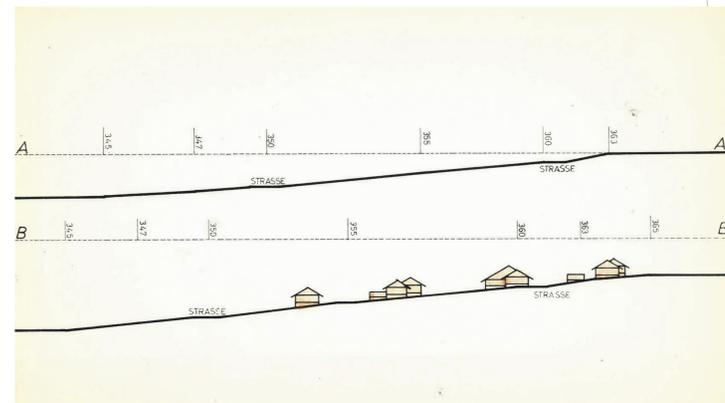
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Emskirchen den (Bürgermeister)
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom bis..... in..... öffentlich ausgestellt.

..... den.....
..... (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

..... den.....
..... (1. Bürgermeister)



Schnitt A - A und B - B

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o Offene Bauweise
- WA Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche
- Einfahrten für Garagen
- Baugrenze
- St Stellplätze
- Maße
- G₁ Garagen und Nebengebäude erdgeschossig
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschosflächenzahl
- Grünstreifen (schnellwachsendes bodenständiges Gehölz mit geschlossenen Laubschirmen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Schutzstreifen für 20 KV Leitung
- Mit Leitungsrecht zu Gunsten des FÖW Nürnberg zu belastende Fläche
- Vollgeschoß Erdgeschoß mit ausgebauten Kellergeschoß
- 1 Vollgeschoß Erdgeschoß
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- von Bebauung über 1,00 m freizuhaltende Sichtdreiecke.
- für die Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- vorhandene Gebäude
- A - B sind Geländeschnitte
- Erdkabel der n-ergie Netz GmbH



MARKTGEMEINDE EMSKIRCHEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 BRUNN - KALTENNEUSER WEG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB

FASSUNG VON 1979
1.ÄNDERUNG ENTWURF - FASSUNG DER AUSLEGUNG Juni 2021
1.ÄNDERUNG FASSUNG DER SATZUNG

M 1/500
ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA
FRANKE UND MESSMER PARTGMBB
MARGERITENWEG 7 91448 EMSKIRCHEN
5/2021