
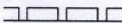



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Geplant)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Bestand)


ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II (I+D)	Zahl der Vollgeschosse
----------	------------------------


0,3	Grundflächenzahl
-----	------------------


	Geschossflächenzahl
---	---------------------


BAUWEISE, - LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG


o	offene Bauweise
SD TH 3,5m	Satteldach Traufhöhe 3,5m


	Baugrenze
---	-----------


	Hauptfirstrichtung zwingend
---	-----------------------------

	Umformerstation (außerhalb d. Geltungsbereichs)
---	---


	vorgeschlagene Grundstückseinteilung
---	--------------------------------------


	vorgeschlagene Form und Anordnung der Baukörper
---	---

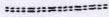
	Gebäude Bestand Hauptgebäude / Nebengebäude
---	--

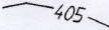
	Flächen für Garagen und Nebengebäude
---	--------------------------------------

SONSTIGES


	Sichtdreieck
---	--------------


	offener Graben
---	----------------


	verrohrter Graben
---	-------------------


	Höhenlinien
---	-------------

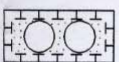
GRÜNFLÄCHEN


	Landschaftsschutzgebiet
---	-------------------------


	private Grünflächen
---	---------------------


	öffentliche Grünflächen
---	-------------------------

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung der Landschaft § 9(1)Nr.20 BauGB
---	---

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung der Landschaft § 9(1)Nr.20 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs
---	--

	anzupflanzende Obstbäume
---	--------------------------

	anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken
---	--

	anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grundstücken
---	--



freiwachsende Hecke innerhalb der Ausgleichsfläche



zu erhaltende Hecke

VERKEHRSFLÄCHEN



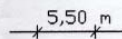
Strassenverkehrsfläche



Feldzufahrt



Strassenbegrenzungslinie



verbindlicher Querschnitt in m

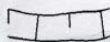
B) HINWEISE



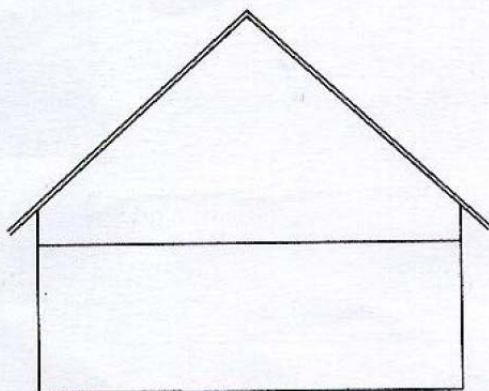
Grundstücksgrenzen



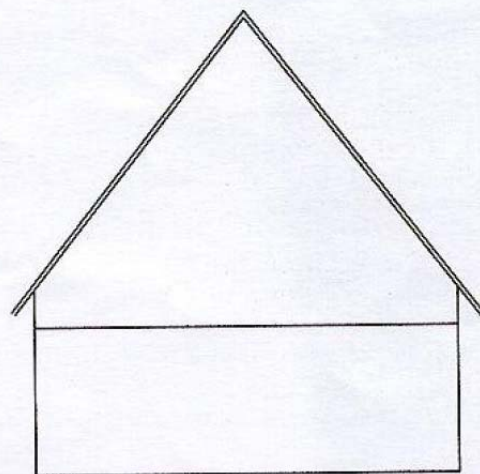
Flurstücksnummern



Böschung



II (I+D) 42°



II (I+D) 52°

GEBÄUDEQUERSCHNITT

Zwei Vollgeschosse:
Dachneigung:
Kniestock:
Traufhöhe:

II (I + D als Vollgeschoss)
42° - 52° Satteldach
max. 0,50 m
max. 3,50 m i. M.

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen. Ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen und Erläuterungen zur Bebauung) sowie der Satzung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4, Abs.1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für Grund- und Geschoss-flächenzahlen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 , soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoss- flächenzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, mit Einzelhäusern 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 im "Allgemeinen Wohngebiet" gelegen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und

b) zusammenhängend mit Garagen errichtet werden und der Unterbringung von Haus und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

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

Im Baugebiet dürfen keine Nebenanlagen an den westlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen bzw. Stellplätze müssen im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen und Stellplätzen 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. Bei Errichtung von Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und in gleicher Bauart aneinander zu bauen.

6. Baugestaltung

6.1 Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I+D) und einer max. Traufhöhe von 3,50 m (in der Mitte des Gebäudes gemessen) zugelassen. Die vorgeschriebenen Satteldächer können von 42° bis 52°

Dachneigung ausgeführt werden und sind mit naturroten oder rotbraunen Dachsteinen einzudecken.

6.2 Garagen und gegebenenfalls damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen müssen sich den Wohngebäuden deutlich unterordnen. Alle anderen Garagen können in Massivbauweise mit Satteldach ausgeführt werden. Die Traufhöhe bei Garagen beträgt maximal 2,50 m.

6.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Kniestockmauerwerk zulässig.

6.4 Sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang sind unzulässig. Der Ortgangüberstand darf max. 0,20 m betragen, der Traufüberstand 0,40 m.

6.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufe nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

7. Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischen Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen u. ä. Materialien sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen können von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

8. Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, ausgenommen hochstämmige Bäume, sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

9. Einzuhaltende Abstände bei Pflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom sowie von Versorgungsleitungen der N-ergie gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestab-stand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

Für die Freileitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von 20m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50m gepflanzt werden.

Zu landschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den Ortsrand von Kersbach durch die Entwicklung von Vegetationsstrukturen in den Randbereichen und von gliedernden Grünstrukturen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 6 a BayNatSchG behandelt und Festsetzungen zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Der Erläuterungsbericht zur Ermittlung der Ersatz- und Ausgleichsflächen ist Bestandteil des Bebauungs-/Grünordnungsplanes.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

(Festsetzung nach § 9, Absatz 1, Nr. 25 BauGB)

2.1 Straßen und Wege sind nach tatsächlicher Erfordernis auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.

2.2 Die Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Asphaltdecken sind mit hellem Splitt einzustreuen und nur auf den Erschließungsstraßen erlaubt. Für alle übrigen Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Die Stellplätze (Gesamtbreite: 2 m) entlang der Erschließungsstraßen sowie die Mehrzweckstreifen (Gesamtbreite: 1,50 m bis 2 m) sind mit Rasenfugenpflaster (Fugenbreite 3 cm) herzustellen. Die Ausweichstreifen sind als Schotterrasen auszubilden.

2.3 Pro 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß Liste 3.5 zu pflanzen.

3. ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

(Festsetzung nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

3.1 GÜNFLÄCHEN - Allgemeine Vorschriften

Der vorhandene Bestand sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten und artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind zu 70 % heimische Pflanzenarten zu verwenden, siehe Artenliste. Die Verwendung von fremdländischen Gehölzen (wie Thuja, Scheinzypresse und buntlaubige Sträucher) ist nicht zulässig.

Pro Baugrundstück ist ein Kleinbaum zu pflanzen. Mindestens 50% der unbebauten Grundstücke darf nicht versiegelt werden.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden ausgewiesen:

- die Pufferzone entlang des Kersbaches
- die Heckenpflanzung im Norden des Baugebietes
- die Ortsrandeingrünung mit Streuobst
- die kleine Grünfläche südlich der Lettenfuhr
- die Gräben entlang der Erschließungsstraßen und am Ortsrand des Baugebietes

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die natürlichen Funktionen der Pufferzone entlang des Kersbaches sind durch Pflegemaßnahmen wie sukzessives Auslichten des Gehölzbestandes und 1-malige Mahd der Krautflur zu gewährleisten. Die Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 1.800 m² werden innerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichen Grünflächen an den Grenzen des Baugebietes durchgeführt. Ziel ist eine landschaftstypische, dem Dorfcharakter entsprechende Eingrünung mit einer blütenreichen Streuobstwiese und mit einer standortgerechten Heckenpflanzung. Der Einsatz von Dünger und Unkrautbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzenmaterial, d. h. Pflanzen aus bodenständiger Anzucht, zu verwenden.

3.4 Pflanzliste geeigneter Bäume und Sträucher Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche(Wildobst)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betula	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.5 Dachwasser und Oberflächenwasser

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird soweit möglich über ein Trennsystem in offene Gräben geleitet und so in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Die Anlage von Zisternen wird von der Gemeinde finanziell gefördert.

Die offenen Gräben werden mit natürlichem Verlauf mit einem abwechslungsreichen Bachprofil angelegt. Dachflächen, bei denen kupfer-, zink- oder bleigedachte Anteile der Gesamtdachfläche insgesamt 50 m² überschreiten, dürfen nicht in die Gräben eingeleitet werden.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 Geländemodellierung

Alle Böschungen sind dem Gelände landschaftlich anzupassen. Stützmauern sind aus ortstypischen Materialien in Trockenbauweise zu errichten.

4.2 Einfriedung

Alle Zäune sind ohne Betonsockel und maximal 1,00 m hoch zu errichten. Zur Straße hin ist ein fränkischer Senkrechtlattenzaun vorgeschrieben; zwischen den Grundstücken genügt ein Maschendrahtzaun. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.