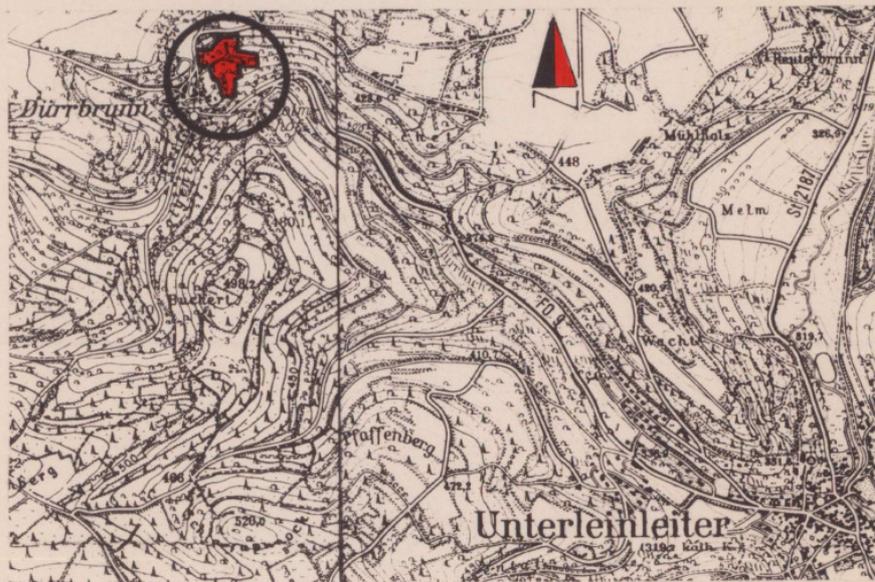


**BEBAUUNGSPLAN  
DÜRRBRUNN  
IM GRUND  
GEMEINDE  
UNTERLEINLEITER  
LANDKREIS  
FORCHHEIM**



**BAMBERG, 09.03.1999  
GEÄ.: 13.07.1999**

SATZUNGSBESCHLUSS: 16.11.1999

INGENIEURBÜRO GMBH  
WÖLFLEIN, BAMBERG  
AMALIENSTR. 1, 96047 BAMBERG  
TEL. 0951/200233, FAX 0951/24095

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Pfahlplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951/59393  
e-mail: [wittmann-valier@intcom.de](mailto:wittmann-valier@intcom.de) • Fax 0951/59593

# Verbindliche Festsetzungen

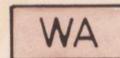
Textteil zum Bebauungsplan "Dürrbrunn - Im Grund", Gemeinde Unterleinleiter, Landkreis Forchheim  
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan, dessen beschlossene Änderung vom 1.12.1998 und der Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates Unterleinleiter vom 1.12.1998.

## A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



#### 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.



#### 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig, Z = III.

Dabei ist das zweite Vollgeschöß nur im Dachgeschöß und das dritte Vollgeschöß nur im Untergeschöß zulässig.

III (I+U+D)

##### 2.2 Grundflächenzahl GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

z.B. 0,35

##### 2.3 Geschößflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

z.B. 0,8

##### 2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens (EFOK) darf bergseitig maximal 1m höher als der höchste Punkt des natürlichen Geländes (vor Bauaushub) entlang der bergseitigen Außenwand sein.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 3,80 m, talseitig 6,60 m.

Gemessen wird bergseitig von der Erdgeschößfußbodenoberkante und talseitig von der Kellergeschößfußbodenoberkante bis jeweils zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Offene Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

O

##### 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



#### 3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.



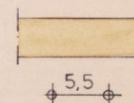
### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

#### 6.1 Straßen

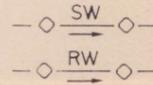
#### 6.2 Maßzahlen

#### 6.3 Straßenbegrenzungslinie



**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Abwasserleitung (Schmutzwasser) bestehend mit Fließrichtung
- 8.2 Abwasserleitung (Regenwasser) bestehend mit Fließrichtung



- 8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in die öffentlichen Verkehrsflächen und zum Teil auch in Privatgrundstücken verlegt. Regelungen zu Leitungsrechten siehe unter Punkt 15.2. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

- 8.4 Bestehende EVO-Niederspannungsführung ohne Schutzstreifen
- 8.5 Bestehende EVO-20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (außerhalb Geltungsbereich)



**9. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünflächen  
Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.
- 9.2 Verkehrsbegleitende Grünflächen
- 9.3 Private Grünflächen  
Die bestehende Bepflanzung innerhalb dieser Flächen ist zu erhalten.



**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laub- oder Obstbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
- 13.2 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen.
- 13.3 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.
- 13.4 Versiegelungen  
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszubauen.



**15. Sonstige Planzeichen**

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)



Garage

Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

Garagen müssen innerhalb der teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen errichtet werden. Im Mischgebiet sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Festsetzungen der BayBO eingehalten werden.

Ga

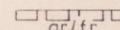
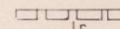
Stellplatz

St

- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Geh- und Fahrrecht



- 15.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.



- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude
  - 1.1 Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung (falls im Plan festgesetzt) zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.
  - 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
  - 1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 45° und 52° betragen.
  - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben oder SchlepPGAuben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2.0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
  - 1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
  - 1.6 Fenster, Türen und Balkone

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.
  - 1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Senkrechte Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
  - 1.8 Stellung der baulichen Anlagen

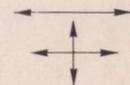
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.  
Firstrichtung frei wählbar
  - 1.9 Höhenlage

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) ist unter Punkt 2.4 (Teil A) festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.
  - 1.10 Geländeanpassung

Das natürliche Gelände muß entlang der Außenwände derart angepaßt werden, daß es bergseitig nicht tiefer als 1 m unter der Erdgeschoßfußbodenoberkante und talseitig nicht tiefer als 1 m unter der Kellergeschoßfußbodenoberkante liegt. Die Verbindung an den seitlichen Hauswänden muß mindestens ab der Mitte des Gebäudes zur bergseitigen Außenwand hin stetig als gerade Böschungslinie erfolgen. Ansonsten ist das natürliche Gelände weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Erhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

SD, KWD

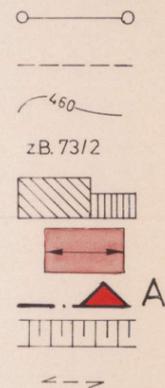
45° - 52°



2. Garagen
  - 2.1 Dachform  
Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgesclepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Garagen mit Flachdachern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
  - 2.2 Vor den Garagen ist in der Regel ein Stauraum von mindestens 3.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
  - 2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
  - 2.4 Stellplätze  
Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Carports oder auf Stellplätzen auf den Privatgrundstücken).
3. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.  
  
Die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung) oder mit Hecken zu erfolgen.  
Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen. Entlang der Straßenflächen sind keine Sockelmauern zulässig.  
  
Zwischen den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.  
  
Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

### C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien (örtliches System)
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Schnittlage
8. Vorhandene Böschungen
9. Grundstücksteile zu vereinen
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
11. Es wird angeregt, Dächer und Fassaden zu begrünen.
12. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.  
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.
13. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
14. Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des Bayer.DSchG.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dürrbrunn - Im Grund" wurde vom Gemeinderat Unterleinleiter in der Sitzung am 01.12.1998 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.



Unterleinleiter, den 15.12.1998

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Unterleinleiter am 14.01.1999 durchgeführt.



Unterleinleiter, den 15.12.1998

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.07.1999 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Unterleinleiter öffentlich ausgelegt vom 09.08.1999 bis einschließlich 10.09.1999. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 01.08.1999 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.



Unterleinleiter, den 15.12.1998

1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Unterleinleiter hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.11.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.07.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Unterleinleiter, den 15.12.1998

1. Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 13.01.2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Unterleinleiter und bei der Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.



Unterleinleiter, den 14.01.2000

1. Bürgermeister