

Die Gemeinde Gerhardshofen erläßt als Satzung auf grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 08. April 1994 (BGBl. I S. 766) und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 252)

## B E B A U N G S P L A N

### § 1 Allgemeines

Für das Gebiet "Birnbaum West" Gmkg Birnbaum, gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt/Aisch gefertigte Bebauungsplan vom 12. Mai 1992, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Gerhardshofen bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit (WA) bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im WA sind zwei Geschosse Erd- u. Dachgeschoss zugelassen.

### § 4 Bauweise Es gilt die offene Bauweise

### § 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf im Mittel nicht höher liegen als 0,5 m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang.
- (2) Es sind Satteldächer und Walmdächer mit roter Ziegeldeckung zugelassen.
- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 46 - 56 Grad festgesetzt.
- (4) Kniestöcke werden bei einer Dachneigung über 45 Grad bis zu einer Höhe von 50 cm und bei einer Dachneigung unter 45 Grad bis zu einer Höhe von 25 cm zugelassen.
- (5) Gauben und Erker sind zulässig. Der Abstand zum Ortgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist bis zu einem Viertel der halben Dachfläche zugelassen.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind Helle Farbtöne zu verwenden.

### § 6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BauPO, abweichend von der offenen Bauweise, zugelassen.

- zugelassen.
- (5) Gauben und Erker sind zulässig. Der Abstand zum Ortsgang sollte mind. 1,5 m betragen.
  - (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist bis zu einem Viertel der halben Dachfläche zugelassen.
  - (7) Für die Fassadengestaltung sind Helle Farbtöne zu verwenden.

#### § 6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude werden unbeschadet der Vorschrift des Art. 7 Abs. 5 BayBO, abweichend von der offenen Bauweise, an den seitlichen Grundstücksgrenzen und innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 2,75 m nicht überschreiten.

Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und mit dem Hauptgebäude, z.B. in Form eines Rundbogendurchgangs, zu verbinden. Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

#### § 7 Gestaltung der Grundstücke

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
- (2) Die Grundstückseinfriedung ist vor der Garagenzufahrt auf der gesamten Garagenbreite auszusetzen, so daß die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.
- (3) In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen), im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes, spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen.

Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Auflage gemacht.

Im Freileitungsbereich sind nur Sträucher zulässig.

- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit der Deutschen Bundespost bzw. dem Fränkischen Überlandwerk abzustimmen sowie deren Genehmigung einzuholen.
- (6) Die Grundeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Garagenzufahrten (Stellplätze) sind grundsätzlich in Pflastersteine mit mind. 5 mm breiten Fugen oder in Rasengittersteine auszubauen, so daß Niederschlagswasser versickern kann.

#### § 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Gerhardshofen 19. April 1995  
**GEMEINDE GERHARDSHOFEN**



*Helm*  
Helm  
1. Bürgermeister