

AUßERWAHLT

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Wohnfläche
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Mehrfamilienhäuser
- Trafo
- Flurstückszahlen
- Fläche für die Bauwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft

BEFESTIGUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Strassenbebauungslinie
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen zum öffentlichen Gebrauch
- Verkehrsbedingte Bestuhlung
- Öffentliche Grünfläche
- Mittellinie zwischen öffentlichen Grünflächen
- 1. Vollgrasfläche (Erdschicht)
- 2. Vollgrasfläche (Erdschicht + oberer Boden)
- Stellplätze
- Nicht einzufahrende Garaneinfahrten
- Einfahrt
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Max. dreier-Graue zulässig
- Öffentliche Grünfläche
- Soleplatz
- Trafo
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

1. Die Festsetzung des Geltungsbereiches wird entsprechend der inhaltlichen Abgrenzung als allseitig mit der Flurstücksgrenze festgesetzt.
2. Als oberste zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten die Höhenwerte des § 17 Abs. 1 Bauordnung, soweit sich nicht durch andere Festsetzungen (bei der Geschlossenheit und der Bestuhlung) sowie durch die Größe der Grundstücke (in Einzelfall) ein höheres Maß baulicher Nutzung ergibt.
3. Die Sockelhöhe über dem Erdniveau (außen) darf nicht höher als 0,60 m über dem anliegenden natürlichen Terrain liegen. Bei Abhängen ist die Straßenoberfläche maßgebend.
4. Vorgespannte Kniestockabstufung und bewaffnete Kniestockstützen sind für die Vorkonstruktion zulässig. Max. Kniestockhöhe in cm = Gradzahl der Dachneigung.
5. Bei (D) konstruktiver Kniestock bis max. Stöckzahl 4 ist Kniestock zulässig.
6. Max. Gesamtlänge der Dachflächen pro Dachfläche = 1/2 Gebäuhöhe max. Einzellänge der Dachflächen.
7. Sichtbare, frei auskragende Bretten und Balken im Dachstuhl (Giebel) sind unzulässig.
8. Auf dem im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit dies für andere Flächen ausreicht, in Verbindung mit dem Gelände auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein, wozu auch jeweils eventuelle Baugrenzen gelten.
9. Die Errichtung von Garagen aus Metallblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
10. Bei Garagen mit gemauerten Wänden und bei Errichtung der Garagen in die Innenhöfe des bestehenden Hauses (Festsetzung einer Größe = Fläche 2,5 x 3 m) sind die Garagen max. 2,20 m hochzulässig (dabei max. 4 m² Fläche) und sind zu errichten (s. Art. 4 Bauordnung) Maximaler Gesamtflächeninhalt max. 100 m².
11. Zwischenbestuhnte Grünanlagen sind im Inneren wenn so gestaltet werden, daß öffentliche Grünanlagen entstehen (Einfriedigung, Traufhöhe oder Satteldachdeckung).
12. Als Einfriedigung entlang der Straße sind nur Gitter mit einer Höhe von 1,10 m über der Geländeoberfläche gestattet.
13. Aufschüttungen der Grundstücke sowie die Errichtung von Stütz- und Einfriedigungswänden an den Straßen zum Wägen und zur freien Durchfahrt für Landmaschinen sind zulässig. Diese Einfriedigung hat mit nicht weißer Farbe einen Randstreifen (siehe Ziff. 13 der weiteren Festsetzungen) in Grünraumdarstellung.
14. Turm und Turm mit Falltür sind zulässig und nicht gesteuert.
15. Je Wohninheit sind nur 2 Wohnungen zulässig.
16. Es ist je Grundstück nachfolgend bei den angegebenen Traufhöhen zulässig:
 - ① - Satteldach 15° - 25°
 - ② - Satteldach 45° - 50°
 - ③ - Satteldach 30° - 35°
 - ④ - Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude)

- Weitere Festsetzungen im Grünraumdarstellung
1. Die auf öffentlichen Grund, Verkehrsflächen (Zonen) und Bestuhnten eingetragene Pflanzungen (Bäume, Eiche, Kastanie und Linde).
 2. Auf öffentlichen Grund sollen absonderliche Bäume (Eiche, Kastanie, Linde und Weide) Straucharten (Hornbeere, Pfaffenhütchen, Schneeball, Schneeball, Schneeball, Schneeball, Weidenröschen, Salweide, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Weidenröschen).
 3. Die Anpflanzung von immergrünen Bäumen und Sträuchern ist nicht erzwungen.
 4. Die Anpflanzung der aufgeführten Pflanzungen ist durch die Anpflanzung von Bäumen in mindestens 2,5 m Abstand von den Fernmeldeanlagen der Bundespost getrennt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der DPB erforderlich.
- Weitere Festsetzungen
17. Für die süd der Wasserwerkst gelegen Grundstücke sind die Abweismägen Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnung der Ruhebedingten Räume an der Scheitelpunkten, Gebäudeteile, Einbau von Fenstern Türen mit erhöhter Luftdichtheitsanforderung an geschlossenen und innerhalb der Wohngebiete die Innenraumdarstellung gem. Teil 5 der VdR-Rechtlinien 2 vom Oktober 1972 durch von gültigen einwirkenden Schul nach überschritten werden. Einprüfungen Nachkommen von der Baugenehmigungsbehörde verlangt werden.

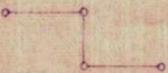
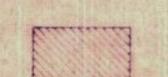
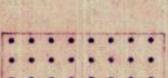
- A) Der Entwurf des bebauungsplanmäßigen wurde am 17. 10. 1977 durch den Rat der Gemeinde M. Nr. 19/2 A in Kathaus öffentlich beschlossen.
M. Nr. 19/2 A, am 16. 07. 1978
1. Bürgermeister
- B) Die Gemeinde M. Nr. 19/2 A hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. 07. 1978 den Bebauungsplan nach § 10 BauG als Satzung beschlossen.
M. Nr. 19/2 A, am 16. 07. 1978
1. Bürgermeister
- C) Der Bebauungsplan wurde am 4. 11. 1982 durch den Landrat des Erlangen-Hochstadt mit Schreiben vom 5. 11. 1982 (L. 100/82) bestätigt. Erlangen-Hochstadt hat innerhalb von 3 Monaten nach Einlangen der Anzeige keine Beschränkung des Bebauungsplan (Erlangen-Hochstadt) mit Schreiben vom 19. 11. 1982 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
M. Nr. 19/2 A, am 16. 07. 1980
1. Bürgermeister
- D) Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 21. 11. 1982 durch den Rat der Gemeinde M. Nr. 19/2 A in Kathaus öffentlich beschlossen.
M. Nr. 19/2 A, am 16. 07. 1980
1. Bürgermeister

GEMEINDE MÖHRENDORF
 BEBAUUNGSPLAN SÜDL. WASSERWERKSTRASSE
 NR. 19/2 A M 1:1000
 BEBAUUNGSPLAN
 GEM. AM 20. 07. 1978
 GEMEINDLICHE PLANUNGSGRUPPE DES LANDESKREISES ERLANGEN - HOCHSTADT
 LUDWIGSTRASSE 10, 91054 ERLANGEN

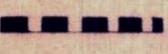
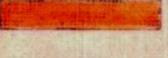
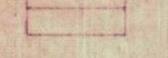
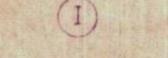
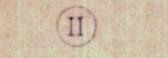
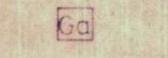
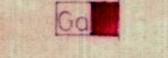
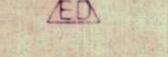
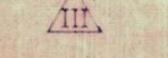
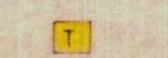
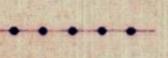


ZEICHENERKLÄRUNG

A) HINWEISE

	Bestehende Flurstücksgrenzen
	Geplante Flurstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nebengebäude
	Trafo
475	Flurstücksnummer
	Fläche für die Forstwirtschaft
	Fläche für die Landwirtschaft

B) FESTSETZUNGEN

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eigentümerweg gem. § 53 c BayStrWG
	Verkehrsberuhigter Bereich gem. Zeichen 325/326 StVO (siehe Detailplanung)
	Öffentlicher Fuß- und Radweg
	Öffentliche Parkfläche
	Mittellinie - zwingende Hauptfirstrichtung
	1 Vollgeschoss (Erdgeschoss) zwingend
E/D	2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) zwingend
	2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) zwingend
	Fläche für erdgeschossige Garagen und damit gemäß Nr. 8 der "Weiteren Festsetzungen" verbundene Nebengebäude
	Stellplätze
	Nicht einzufriedende Garageneinfahrten
	Einfahrt
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Max. Dreier-Gruppe zulässig
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Trafo
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

Weitere Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNutzVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubare Fläche sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
- Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen. Bei Hanggelände ist die Straßenoberkante maßgebend.
- Sogenannte Kniestockausbildungen und Dachaufbauten (Dacherker) sind nur bei E/D zulässig. **Max. Kniestockhöhe in cm = Gradzahl der Dachneigung**
- Bei **I** u. **II** konstruktiver Kniestock bis max. 25cm ab OK Rohdecke zulässig
- Max. Gesamtlänge der Dachgauben pro Dachfläche = 1/2 Gebäudelänge max. Einzellänge der Dachgauben = 3 m.
- Sichtbare, frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortsgang (Giebel) sind unzulässig.
- Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen können, soweit die dafür angewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.
- Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.
- Bei Garagen mit geneigten Dächern und bei Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes können Grenzgaragen eine größere Firsthöhe als 2,75 m aufweisen. Traufhöhe max. 2,75 m. Garagenlänge dabei max. 8,00 m. Festsetzung als Grenzbebauung gem. § 22 Art. 4 BauNutzVO. Maximale Gesamtnutzfläche gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO.
- Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe oder Satteldacheindeckung).
- Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m über Gehsteigoberkante gestattet.
- Aufschüttungen der Grundstücke sowie die Errichtung von Stütz- und Einfriedungsmauern an den Seiten zum Waldrand und zur freien Landschaft (Ortsrand) sind unzulässig. Diese Einfriedung hat mit nicht grellfarbem Maschendrahtzaun ohne Sockel zu erfolgen. (Ortsrand-Anpflanzung siehe Ziff. 4 der "Weiteren Festsetzungen" im Grünordnungsplan).
- Türen und Tore zu den Fußwegen am Waldrand sind nicht gestattet.
- Je Wohneinheit sind nur 2 Wohnungen zulässig
- Es sind folgende Dachformen bei den angegebenen Traufhöhen zulässig.

Bauweise:

I - Satteldach 15° - 25°



E/D - Satteldach 45° - 50°



II - Satteldach 30° - 38°



Ga - Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude)



C) Festsetzungen im Grünordnungsplan

 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Weitere Festsetzungen im Grünordnungsplan

- Die auf öffentlichem Grund, verkehrsberuhigter Zone und Parkbuchten eingetragene "Anpflanzung von Bäumen" sind als Hochstämme zu pflanzen (Ahorn, Eiche, Kastanie und Linde).
- Auf privatem Grund sollen standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Bäume: Obstbäume, Eiche, Kastanie, Linde und Walnuß. Sträucher: Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Felsenbirne, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Salweide, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Schneebeere.
- Das Anpflanzen von immergrünen Bäumen und Sträuchern ist nicht erwünscht.
- Die Ausbildung der Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrand) hat als lockere Folge von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. (Ortsrand-Einfriedung siehe Ziff. 13 der "Weiteren Festsetzungen").
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m Abstand von den Fernmeldeanlagen der Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der DPB erforderlich.

Weitere Festsetzungen

- Für die südl. der Wasserwerkstr. gelegenen Grundstücke sind zur Abwehr erhöhter Lärmemissionen Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnung der Ruhebedürftigen Räume an der Schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern, Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die gewährleisten, daß innerhalb der Wohngebäude die Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinien 2719 vom Oktober 1973 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Ein prüfbarer Nachweis kann von der Baugenehmigungsbehörde verlangt werden.