



## ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA = Allgem. Wohngebiet      Z = Zahl der Vollgeschosse  
 GRZ = Grundflächenzahl  
 O = offene Bauweise      = Einzel- u. Doppelhäuser Reihenhäuser

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

0,30 Grundflächenzahl

### Bauweise, Baugrenzen, Vollgeschosse

offene Bauweise

Baugrenze

E + D 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss das 2.Vollgeschoss ist; Kniestock max. 0,5 m, gemessen von OKT RB DG bis UK Fußpfette Fußpfette max. 12 cm hoch

SD Satteldach  
 42° ± 3° Dachneigung  
 27° - 45° Dachneigung für Garagen, Stellplatzüberdachungen und die Dächer der Nebengebäude nach § 14 der BauNVO

Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe wird mit 0,3 m über den höchsten Punkt des am Gebäude anstehenden natürlichen Geländes festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten.(Schutz gegen Rückstau)

### Verkehrsflächen

Gehweg  
 Fahrbahn  
 Straßenbegrenzungslinie

### Nutzungsregelungen

Pflanzgebot für Sträucher und Bäume vorgeschlagener Standort von Bäumen  
 Spielplatz (best.)

## B. HINWEISE

Abwasserleitung (Planung)  
 Abwasserleitung (Bestand)  
 bestehende Gebäude  
 landwirtschaftliche Nutzfläche  
 ursprüngliche Flurstücksgrenzen  
 geplante Parzellierungsgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 Höhengichtlinien  
 Maßangabe in Metern

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf Tel. 0951/40950, Fax 0951/409530 anzuzeigen. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) □ sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

## C. Textliche Festsetzungen

1. Wohneinheitenbeschränkung
  - 1.1 In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (2 WE je DHH) zulässig.
2. Bau- u. Dachgestaltung
  - 2.1 Es sind Satteldächer und Dachgauben zulässig.
  - 2.2 Carargebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise sind nicht zulässig.
3. Zufahrten
  - 3.1 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rosengittersteine, wassergebundene Decken etc.) auszuführen.
4. Einfriedigungen
  - 4.1 Mauern und Einfriedigungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1.30 m über Gelsteig- bzw. Straßenoberkante zulässig.
  - 4.2 Als Einfriedigungen entlang der Straße sind nur senkrechte Holzlatzung, als hinterliegende Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig.
5. Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume
  - 5.1 Folgende Gehölze sind nicht zulässig: Weißdorn, Quitte und Cotoneaster  
 Reihempflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
  - 5.2 Pro 350 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 29.04.2004  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.05.2004  
 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 14.06.2004 bis 21.06.2004  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 28.08.2004 bis 20.09.2004  
 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 18.08.2004 bis 28.07.2004  
 Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.10.2004

Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig. Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim.

Ortsübliche Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3.12 Halbsatz BauGB am



# Markt Igensdorf

## Landkreis Forchheim

### Bebauungsplan:

# Unterlindelbach Gartenstraße Ost

mit integriertem  
**Grünordnungsplan**  
 1:1000  
 Igensdorf, im Oktober 2004

Zeiß  
 1. Bürgermeister

Entwurf vom April 2004	
Änderung:	
Änderung:	
Änderung:	