



## ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA = Allgem. Wohngebiet | Z = Zahl der Vollgeschosse  
 GRZ = Grundflächenzahl  
 ○ = offene Bauweise  
 △ ED = 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 OK1 RB DG bis UK Fußplatte Fußplatte max. 12 cm hoch

SD Satteldach  
 42° + 3° 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)

**Hinweis:**  
 Die süd-östlichen Bauflächen liegen nahe am Aubach. Aufzeichnungen über Hochwasser liegen nicht vor. Auf eine mögliche Hochwassergefährdung wird hingewiesen.

## Verkehrsflächen

Gehweg  
 Fahrbahn  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Anwandweg

## Nutzungsregelungen

Bestand von Sträuchern und Bäumen  
 Pflanzgut für Sträucher und Bäume vorgeschlagener Standort von Bäumen  
 Spielplatz (best.)

## B. HINWEISE

Abwasserleitung (Planung)  
 Abwasserleitung (Bestand)  
 bestehende Gebäude  
 ursprüngliche Flurstücksgrenzen  
 geplante Parzellierungsgrenzen  
 103/3 Flurstücksnummer  
 345 Höhengschichtlinien  
 Maßangabe in Metern  
 Bodendenkmal

## C. Textliche Festsetzungen

- Wohneinheitenbeschränkung
  - In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 4 Wohneinheiten (2 WE je DHH) zulässig.
- Bau- u. Dachgestaltung
  - Es sind Satteldächer und Dachgauben zulässig.
- Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude in Wellblechbauweise sind nicht zulässig.
- Zufahrten
  - Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig (Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) auszuführen.
- Einfriedungen
  - Mauern und Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,30 m über Gehsteig- bzw. Straßenoberkante zulässig.
  - Als Einfriedungen entlang der Straße sind nur senkrechte Holzlattung, als hinterliegende Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig.
- Grünordnung, Gehölzpflanzungen, Bäume
  - Folgende Gehölze sind nicht zulässig: Weißdorn, Quitte und Cotoneaster. Reihenpflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- Pro 350 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## 6.0 Bodendenkmal

- Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am 25.06.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.07.1997
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 18.08.2004 bis 26.08.2004
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 19.10.2004 bis 18.11.2004
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 11.10.2004 bis 10.11.2004
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 10.01.2005 bis 23.01.2005
- Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange von 13.12.2004 bis 12.01.2005
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.01.2005
- Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig. Genehmigung durch das Landratsamt Forchheim MR Schreiben vom 14.02.05 Az: 46-6102-04 W.
- Ortsübliche Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3.12 Halbsatz BauGB am 08.03.05

# Markt Igensdorf Landkreis Forchheim Bebauungsplan: Igensdorf Untere Bühlstraße

mit integriertem  
Grünordnungsplan  
1:1000

Igensdorf, den 09.03.05

Zeiss  
1. Bürgermeister

Entwurf vom 25.06.1997	
Änderung: April 2004	
Änderung: September 2004	
Änderung:	

Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.