



FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beruhen auf §§ 9 und 10 BBauG, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl. S. 161), der BauNutzVO vom 26. 6. 1962 (GVBl. I. S. 429) und des Art. 107 Abs. 4 BayBO vom 1. 8. 1962 (GVBl. S. 179) unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965.

- Geltungsbereich:**
 - Grenze des Geltungsbereiches - §§ 9 (5) + 30 BBauG
- Verkehrsflächen:**
 - Verkehrsfläche, bestehend - § 9 (1) 3 BBauG
 - Verkehrsfläche, geplant - § 9 (1) 3 BBauG
 - Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6.3 Planzeichen VO
 - Flächen für Stellplätze und Garagen - §§ 9 (1) 1 e + 9 (1) 12 BBauG + § 12 BauNutzVO
 - Garagen
 - ← Zufahrt in Pfeilrichtung
 - P Parkplätze
- Grünflächen:**
 - Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 8 BBauG
 - Kinderspielplatz
- Fläche für Versorgungsanlage - § 9 (1) 5 BBauG**
- Bauland: - § 9 (1) 1 BBauG**
- Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - GE Gewerbegebiet
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung
 - 13.5 Planzeichen VO
- Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 1b BBauG + § 23 BauNutzVO**
 - Baugrenze
 - Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden.
- Stellung der baulichen Anlagen**
 - Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
 - Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2 + 3 + 4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen, bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
 - Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.
- Zahl der Vollgeschosse - § 9 (1)a BBauG + §§ 16, 17(4) + 18 BauNutzVO**
 - Ⓢ Zwingend 1 Vollgeschos (Erdgeschos) Zimmerausbau im Dachraum möglich
 - Bei erdgeschossigen Wohngebäuden ist bei entsprechender Hanglage der teilweise Ausbau des Untergeschosses (I + U) für Wohnzwecke zugelassen.
 - ▲ Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugestaltung**
 - Dachausbildung**
 - SD / WD Sattel- oder Walmdach SD / WD Dachneigung 18 - 28 ° Kniestock max. 0,50 m (Zimmerausbau im Dachraum möglich)
 - Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

6.2. Material und Farbgebung

Dachdeckung: Dachpfannen oder ähnliches Material, Farbe dunkelbraun bis dunkelgrau.
 Münde: sind zu verputzen; stark auffallende Putzmuster sind unzulässig. Sichtbar verputztes Mauerwerk ist nur für untergeordnete einzelne Bauteile zulässig. Grelle Farben, sowie Betonformsteine mit Rostenmarkierung sind nicht gestattet.

6.3. Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig, als Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer gestattet. Freistehende Garagen und Nebengebäude dürfen nicht mit Satteldach ausgeführt werden. Höchster Punkt der Pultdächer an der Straßenseite.
 An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen oder Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher Bauweise sind unzulässig.
 Garagen sind auf die dafür im Plan festgesetzten Flächen auch an Grundstücksgrenzen gestattet.

7. Außenanlagen:

7.1. Geländeveränderungen

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur so verändert werden, daß dadurch der Charakter der Gesamtsicht nicht gestört wird.
 Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrBG zu dulden.
 Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzläune mit einer Gesamthöhe von 1,0 m einschl. Sockel zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Nur bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,30 m ausnahmsweise gestattet. Die Holzläune müssen, von der Straße aus gesehen, vor der Tragkonstruktion laufen. Grellefarbige Anstriche sind unzulässig. Betonsockelsteine für sichtbare Teile der Einfriedung sind nicht gestattet.
 Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

8) HINWEISE

1. Versorgungsanlagen

- Trafostation
- Schutzzone
- 2. Grundstücksgrenzen**
 - Alt, bestehen bleibend
 - Alt, aufzulösen
 - Neu zu bilden

3. Kartenzeichen

- Flurnummern der Grundstücke
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude

C) DATEN

- Die Gemeinde hat am 22. 5. 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Sterpersdorf den 19.12.1974
 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 30. 9. 1974 bis 31.10. 1974 im GEMEINDEAMT öffentlich ausgelegt.
 Sterpersdorf den 19.12.1974
 Der Bürgermeister
- Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.12.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
 Sterpersdorf den 19.12.1974
 Der Bürgermeister
- Die Kreisverwaltungsbehörde des Ldkrs. Erlangen hat den Bebauungsplan mit Entschluß vom 23. 11. 1974, Nr. 12/30102-75 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Okt. 1968 GVBl. S. 327) genehmigt.
 Höchststadt, den 23. 11. 1974
 Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 25. 03. 1975 bis 31. 03. 1975 im ... öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25. 03. 1975 ...
 Sterpersdorf den 25. 03. 1975
 1. Bürgermeister

Bearbeitet: MAX GÖNÉ ARCHITEKT BDB
 8552 HÖCHSTADT / AISCH
 REISENWEG 7 TEL. 0519311445

Höchststadt, den 20. 6. 1974
 GEÄNDERT UND REDUZIERT 3.9.74
 30.9.74
BEBAUUNGSPLAN 1
 WOHNGEBIET M. 1/1000
GEMEINDE
STERPERSDORF
 LANDKREIS
 ERLANGEN — HÖCHSTADT/A