



ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 1 bis 3 der Bauutzungsverordnung vom 26.6.1962
§ 3 BNV
- 3.1 Allgemeine Wohngebiete
§ 3 BNV
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BBAUG - sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BBAUG
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) zwinend!
bzw. bei geeigneter Hanglage 1 und 2
- 3.4 Grundflächenzahl
- 3.5 Geschosflächenzahl
- 3.6 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBAUG und § 22 und 23 BBAUG)
- 3.7 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.8 Baugrenze
- 3.9 Grundstufengrenzen
vorhanden
- 3.10 vorgeschlagen
- 3.11 Baugestaltung
- 3.12 Hauptgebäude, Sattel- und Nebengebäude
Kniestock max. = 7,50 m
- 3.13 Firststrichung
- 3.14 Garagen Flächenberechnung
- 3.15 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
- 3.16 Straßenflächen
- 3.17 Unterteilung der Straßenfläche
- 3.18 Maßzahl
- 3.19 Öffentliche Festflächen
- 3.20 Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 3.21 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAUG)
- 3.22 Versorgungs- und Abwasserleitungen
- 3.23 Wasserleitung
- 3.24 Abwasserleitung
- 3.25 Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 2 des BBAUG)
Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 bzw. 25 des BBAUG)
- 3.26 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Flächen für Stellflächen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Buchstabe a u. Nr. 12 des BBAUG)
- 3.27 Höhenlinien
- 3.28 Flurstücksnnummer
- 3.29 Bestehende Wohnbauten
- 3.30 Bestehende Nebenbauten
- 3.31 Bestehender Abwasserkanal

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1) Das Baugelbiet ist als allgemeines Wohngebiet für Eigenheime festgesetzt.
- 2) Alle Bauwerke sind zu verputzen, beim Fassadenanstrich sind grelle, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
Dacheindeckung mit Flachdachpfanne in dunkler Farbe.
Nachaufbauten sind zulässig.
Soweit im Bebauungsplan ein geschlossenes Bauweise vorgesehen ist, ist bei geeigneter Hanglage ein geschlossenes Bauweise zu realisieren.
Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt ca. 60 cm.
- 3) Sind Einzelhäuser bzw. Garagen zusammengefaßt, so sind diese in Bezug auf Putz, Farbe, Dachneigung und Dacheindeckung als Einheit zu gestalten.
- 4) Als Einfriedung zum Karweg sind nur Hecken bis 1 m Höhe zulässig; die Bepflanzung ist der Umgebung anzupassen (Hainbuchen etc.). Zäune zur Straßenseite bis zur Höhe von 1 m sind um 60 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen; Hecken sind außerhalb der Umzäunung anzupflanzen. Als Grenze zu den Nachbargrundstücken ist Maschendrahtzaun bis zur Höhe von 80 cm vorzusehen.
Die Einzäunung von Vorgartenflächen von Garagen unter 6 m Tiefe ist unzulässig.
Freier für den Anschlag von Türen und Fenstern sind in Außenwänden zulässig. Der Schnitt der Grundstücke ist so zu gestalten, daß die Grundstücke nicht notwendig und deshalb zu Grundhöhen und Stützmauern sind längs der Straßen nicht notwendig und zulässig unterlassen (Amt für Landschaftspflege). Mögliche Höhenunterschiede sind hinter den Hecken als Böschungen auszugleichen.
- 5) Garagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen, können aber auch in den Keller geschossen sein und die GAV § 12 BauAO eingehalten werden kann. Die Vorflächen vor den Garagen sind mit einer Mindesttiefe von 6 m ab öffentlicher Fläche zu gestalten.
- 6) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBAUG: Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Grundstückes, Überschreitung der Grundstücksgrenzen, Überschreitung der Grundstücksgrenzen) sind als Ausnahmen zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauAO muß jedoch gewährleistet sein.
- 7) Der Bachlauf und der Gehölzbestand am Ellerbach ist zu erhalten.
- 8) Die zeichnerisch festgelegte Begrünung ist zwingend (Anpflanzung und Erhaltung).
- 9) Zur Begrenzung der Schallmission müssen die dem Grundstück Pl. Nr. 7 (Schäfer) und die der Staatsstraße Nr. 2281 zugewandten Hausseiten Schallschutzanforderungen erfüllen. Der Schallschutz dieser beiden Hausseiten ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an Fenstern, Fensterläden, Brüstungen und Mauerwerk auf das zulässige Maß (VDI-Richtlinien 2719 in Verbindung mit DIN 4109) zu reduzieren. Als Mindestanforderung für Schallschutz sind nur Fenster der Schallschutzklasse 2 (Schwerm 30 - 34 dB (A)) oder darüber zulässig.
- 10) Straßen und Wege, ebenso die Grünfläche an der Hauptstraße, sind öffentliche Flächen; die Grünstreifen entlang des Ellerbaches sind ebenfalls als öffentliche Fläche ausgewiesen.
- 11) Aus dem Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz gilt:
Die Alarmierung muß im gesamten Bereich sichergestellt sein. Bei der Erstellung von Ober- und Unterflurhydranten ist eine Entfernung von ca. 70 m zu beachten; Rohrquerschnitte und Fließdruck sind im Ringsystem örtlich zu besprechen. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten, fest ausgebaute Zufahrtswege müssen vorhanden sein.

Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat Naisa in der Sitzung am 22.09.1977.
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBAUG am 23.09.1977 ortsüblich bekanntgemacht.
Nitzendorf, den 19.12.1980
1. Bürgermeister

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 12 Abs. 2 BBAUG durchgeführt durch
Anhörung am Mittwoch, den 23.11.1977 in der Volksschule in Naisa in der Zeit
von 14.00 bis 15.00 Uhr.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG vom
bis 29. Juni 1980 im Naisa Dorf bekanntgemacht.
Nitzendorf, den 19.12.1980
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Nitzendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19. Oktober 1980
den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.
Nitzendorf, den 19.12.1980
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.12.1980
gemäß § 11 BBAUG (in Verbindung mit der Verordnung vom 12.1973 -
GVP) S. 650) bzw. in der jeweils gültigen Fassung, genehmigt.
Bamberg, den 19.12.1981
Landratsamt

Der genehmigte Bauplan mit Begründung liegt ab
gemäß § 12 Satz 1 BBAUG zu jedermanns Einsicht aus.
Die Genehmigung ist am 02. April 1981 ortsüblich durch Nitzendorf bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.
Nitzendorf, den 02. April 1981
1. Bürgermeister