











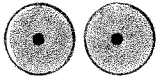







Dieser Bebauungsplan besteht aus:

Dieser Planenteil mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
der Satzung mit textlichen Festsetzungen und drei Beiplänen.

Textliche Festsetzungen

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
	Offene Bauweise mit Ausnahme der nord-westlichen Bebauung der Fl.Nr. 1, 2 u. 1/3
	1 Vollgeschoß als zwingend
	2 Vollgeschosse als zwingend Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dach nur mit einem Vollgeschoß genutzt, kein weiterer Teildachausbau möglich).
	3 Vollgeschosse zwingend Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Dach nur mit einem Vollgeschoß genutzt, kein weiterer Teildachausbau möglich).
	2 Vollgeschosse als zwingend Erdgeschoß und Obergeschoß
Ga	Einzel- und Doppelgaragen Dachneigung 45 - 52 °
SD	Satteldach, Dachneigung 45 - 52 ° für Neubauten, bei Umbauten Anpassung an Bestand, sonst Bestand
FD	Flachdach
WD	Walmdach
	Baugrenzen
	gepl. Gebäude mit Hauptfirstrichtung
	öffentl. Verkehrsflächen, verkehrberuhigte Wohnstrasse mit StrVZch. 325 und 326
	Öffentliche Parkplätze
	landwirtschaftlicher Weg
	Straßenbegrenzungslinien
	Flächen für Garagen, deren Zufahrten und damit verbundene Nebengebäude
	zu erhaltende Einzelbäume
	priv. Grünflächen
	zu erh. private Grünflächen
	Eingrünungsmaßnahmen sh. § 1 Pkt. 1.8 der Satzung
	Grenze des Geltungsbereiches
	bauliche Erweiterung ausschließlich für Gebäude mit rein landwirtschaftlicher Nutzung



Die Gemeinde Spardorf erlaesst als Satzung aufgrund folgender Vorschriften und Gesetze:

1. Art. 23 der Gemeindeordnung fuer den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d.Bek.v. 31.5.1978 (GVBl S. 353)
2. § 8 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.v. 18.8.1976 (BGBl I S. 2256 Ber. S. 3617)
3. Art. 107 Abs. 1 und 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek.v. 1.10.1974 (GVBl S. 13) in den derzeit gueltigen Fassungen

folgenden, mit Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Hoechstadt vom 11.11.1979, Nr. 34.110/4-83....., genehmigten Bebauungsplan.

S A T Z U N G
(~~PRELIMINAR~~)

zum Bebauungsplan Nr. 9 Gemeinde Spardorf "Beidseitig der Rathsberger Strasse".

Fuer das Gebiet gilt der vom Buero SIPOS Architektur + Stadtplanung Schwabach, am 10.5.1981 ausgearbeitete und am letztmaelig geaenderte Plan, der zusammen mit den auf dem Plan verzeichneten "Weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§ 1 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den raeumlichen Abgrenzungen als Dorfgebiet (MD) i.S.d. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

Als hoechstzulaessiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Hoechstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen ueber die Geschosszahl und die ueberbaubare Flaechen, sowie der Grosse der Grundstuecke im Einzelfall ein geringeres Mass baulicher Nutzung ergibt.

1.6.2 Die Wohnstrasse (Rathsberger Strasse) soll sich im Belag deutlich von der geteerten Staatsstrasse abgrenzen. Dies kann durch Pflasterstreifen oder ganzflaechig gepflasterte Strasse geschehen (kein farbiges Verbundsteinpflaster).

1.7 Abbruch und Wiederaufbau

Wird im Zuge einer Umnutzung in Wohnfunktionen ein landwirtschaftliches Gebaeude abgebrochen, muss das Ersatzgebaeude in der Stellung zu den uebrigen Hofgebaeuden, als auch in der Grundform, Baumasse und Bauhoehe dem alten Gebaeude gleichen.

Typische Gebaeude in der Hofform (sh. Beiplaene) duerfen nur dann abgebrochen werden, wenn sofort ein Ersatzneubau die als typisch gekennzeichnete Hofform, als auch Gebaeudeform wieder herstellt.

1.8 Gruenflaechen

Bauliche Anlagen in den Gruenflaechen sind nur zulaessig, soweit sie Bestandteil der Gruenflaechen sind und deren Gestaltung dienen (z.B. Spielgeraete, Ruhebaenke).

1.8.1 Die Freiflaechen der privaten Gartenanteile muessen bestehen bleiben. Hochkronige Baeume mit Stammdurchmesser ab 8 cm sind zu erhalten.

1.8.2 Zwischen dem noerdlichen Ortsrand und dem Hirschgraben ist der Ortsrand mit heimischen Gehoelzen und Bueschen locker einzugruenen, wobei die im Planteil aufgezeigte Bepflanzungsdichte als Richtlinie gelten soll. Auf die vorhandenen Baeume und Buschgruppen ist, auch soweit nicht gesondert im Plan festgesetzt, Ruecksicht zu nehmen.

1.8.3 Vorgeschlagen werden:

- * grosskronige Baeume wie -Eiche - Linde - Ahorn - Rotbuche
- * mittelkronige " wie -Birke - Hainbuche-Winterlinde - Esche-Schwarzerle Winterahorn
- * Straeucher wie -Holunder - Weissdorn - Gemeine Heckenkirsche - Feldahorn - Hasel - Efeu

1.3 Bauweise und Abstandsflaechen

Fuer das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise mit folgender Abweichung:
Die nordwestliche Bebauung auf den Fl.Nrn. 1, 2, 1/3 kann, wenn sie als Winkelbebauung geschlossen wird, eine grossere Laenge als 50 m erhalten, wenn die Schenkellaengen addiert werden.

1.3.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen ueberbaubaren Flaechen geringere Abstandsflaechen als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt, um die Hofformen und Winkelbebauungen zu erhalten.

1.4 Stellplaetze und Garagen

Garagen, Stellplaetze und untergeordnete Nebenanlagen sind nur auf den dafuer im Plan festgesetzten Flaechen zulaessig. Bei Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebaeude in Wohnnutzung muessen die notwendigen Garagen oder Stellplaetze innerhalb der bestehenden Gebaeude oder in den zukuenftigen Ersatzbauten untergebracht werden.

1.4.1 Einzelgaragen oder Garagenhoeefe sind nicht zulaessig.

1.4.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m auf dem Privatgrundstueck einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht eingezaeunt werden. Integrierte Garagen sind ueber freizuhaltende Hofeinfahrten zu erreichen.

1.5 Flaechen fuer Aufschuettungen und Abgrabungen

Gelaendebewegungen, Aufschuettungen, Abgrabungen und Stuetzmauern jeglicher Art sind unzulassig. Ausnahmen muessen von der Bauaufsichtsbehoerde zugelassen werden.

1.6 Sichtdreiecke, Verkehrsflaechen

In Sichtdreiecken duerfen keinerlei Hochbauten und Anpflanzungen jeder Art sowie Zaeune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstaende angebracht werden, wenn sie eine grossere Hoehe als 1,0 m ueber der Fahrbahn erreichen; ausgenommen hiervon sind einzelstehende Baeume mit hoch liegender Krone.

1.6.1 Die oeffentlichen Fusswege sind ohne Belag herzustellen: wassergebundener Schotter oder naturbelassen.

§ 2 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die Beiplaene mit Erlaeuterungsskizzen und Texten sind fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1 Dachgestaltung

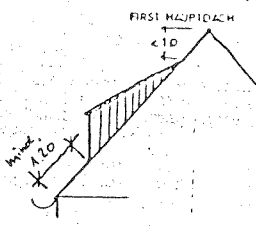
Dachart: Satteldach in Verbindung mit Dachgauben. Es ist darauf zu achten, dass moeglichst eine grossflaechige und ruhige Dachflaechen entsteht.

- Ziegelfarbe: naturrot
- Ziegelart: Biberschwanz
- Dachrinne: halbrund, vorgehaengt, in Kupfer oder Zinkblech, entsprechend der Fassade gestrichen, mit Ortgangziegel ausgefuehrt, Ueberstand max. 6 cm
- Ortgang: Traefueberstand bei Wohngebaeuden max. eine Gesimsbreite oder max. 20 cm. Bei landwirtschaftlichen Gebaeuden entsprechend dem Bestand.
- Traufen: Sichtbare Sparrenkoeepfe sind unzulassig.

2.2 Dachaufbauten

An Dachaufbauten sind Einzelgauben mit einem abgeschleppten Dach oder solche mit Satteldach zulaessig, sofern die Dachneigung mind. 45 Grad betraegt.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 2/3 der Firstlaenge nicht uebersteigen. Die Gauben muessen vom Giebel mind. 1,00 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein, d.h., dass Dachgauben im Verhaeltnis zur sichtbaren Gesamtdachflaechen deutlich unterzuordnen sind.

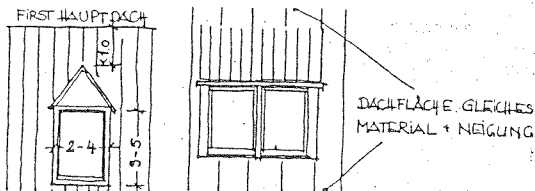


Zwei uebereinanderliegende Gauben innerhalb einer Dachflaeche sind unzulassig. Die Gauben duerfen nicht in Form von Erkern die Traufe unterbrechen und muessen zwischen ihrer Brustverblechung und der Traufe einige durchlaufende Ziegelreihen besitzen (Mindesthoehe 1.20 m).

Dacheinschnitte und durchgehende Dachaufbauten sind unzulassig.

Die Einzelbreite der Dachgauben muss so bemessen sein, dass die Fensteroeffnungen stets ein stehendes Rechteck mit den Seitenverhaeltnissen von Breite zu Hoehe von 2:3 bis 4:5 bilden.

Die Dachflaechen der Dachaufbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.



Die sichtbaren Aussenflaechen der Dachgauben sind der Fassaden- und Dachfarbe anzugleichen.

Liegende Belichtungsfenster sind unzulassig.

2.3

Fassaden

Die Aussenwaende sind in ortsueblicher Struktur mit Moer- telputz als Glattputz mit Farbanstrich, Kratzputz oder Spritzputz zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulassig.

Verkleidungen mit polierten oder feingeschliffenen Natur- steinplatten sowie Verkleidungen mit glasierten Spalt- riemchen, Asbestzement und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder aehnlichem Material, sind unzulassig.

* Die Fenster sind aus Holz herzustellen. Andere Bau- stoffe sind zulassig, wenn sie aeusserlich dem Holz- charakter entsprechen.

* Die Fenster sind mit Klar- oder Mattglas zu verglasen.

* Die Fenster sind mit tiefer Laibung zu versehen (mind. 15 cm).

* Glasbausteine sind unzulassig.

2.5

Tueren und Tore, die vom oeffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, muessen in Holzkonstruktion ausgefuehrt werden. Falls Verglasungen vorgesehen sind, sind diese in Klar- oder Mattglas auszufuehren.

Scheunen- und Garagentore in Gebaeudefronten sind aussen in Holz auszufuehren.

2.6

Die OK-Erdgeschossfussbodenhoehe bei Neubauten darf im Eingangsbereich max. 15 cm ueber dem Strassen- bzw. Hof- niveau liegen.

2.7

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (Hauptfirstrichtung) sind zwingend einzuhalten. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebaeude gestalterisch anzugleichen.

Die in den Beiplaenen aufgezeigten typischen Hofformen sind grundsaeztlich zu erhalten und duerfen durch Neu- bzw. Anbauten in ihrer Grundsaeztlichkeit nicht verfrem- det werden.

2.8

Einfriedungen sind nur als vertikaler Holzlatzenzaun, evtl. zwischen gemauerten Pfeilern und Sockelmauern (max. 40 cm ueber Gebaeudeoberkante) zulassig. Gesam- hoehe der Zaene max. 1.20 m ueber Strassenoberkante. Absiebt der oeffentlichen Verkehrsflaechen sind Drahtzae- ne zulassig.

Alle Leichtbauueberdachungen und Gelaenderverkleidungen an Eingangen, Balkonen etc. mit Asbestzement, farbigem Fiberglas oder aehnlichem Material sind nicht gestattet.

Fertigteillfassadenplatten aus Beton sind nicht zulassig.

Die Aussenfarben sind in gedeckten Toenen auszufuehren wie: gebrochenes Weiss
Erdfarben wie: ocker, helle Brauntoene mit gelben bzw. roetlichen Grundtoenen.

* Primaerfarben sind nicht zulassig.

* Bruestungen sind in Holz (kein Kunststoff) auszufue- ren, bzw. massiv wie Aussenwand.

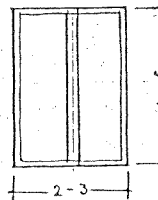
* Die Gliederung von Aussenwaenden ist vorzusehen als Lochfassade: Fenster und Wand harmonisch aufeinander abgestimmt.

* Ortsfremde Balkonbruestungen wie z.B. Holzschnitzereien sind nicht zugelassen.

2.4

Die Fensteroeffnungen muessen in einem harmonischen Ver- haeltnis zum Gesamtbauwerk stehen. Im Einzelfall muessen die Fenster immer das Format eines stehenden Rechtecks mit den Seitenverhaeltnissen von Breite zu Hoehe von 2:3 bis 4:5 besitzen.

Bei einer groesseren Breite als 1.25m muessen die Fenster senkrecht unterteilt oder zweifluelig ausgefuehrt wer- den.



2.9

Werbung, Reklame
Werbeschriften, -schilder und Automaten sind unzulassig. Notwendige Firmenwerbung ist durch die Gemeindeverwaltung zu genehmigen.

2.10

Lagerhaltung
Das Lagern von Leergut und Behaeltern aller Art ist auf den vom Strassenraum einsehbaren Flaechen nicht gestat- tet.

2.11

Fahrbahn - Hoefe
Die in den Beiplaenen dargestellten Hofeinfahrten sind in ihrer Art zu erhalten.

Die Hoefe koennen gepflastert werden, jedoch nicht ge- teert.

2.12

Grundstuecke BBP Nr. 5
Die betroffenen Grundstuecke aus dem rechtskraeftigen BBP Nr. 5 werden entsprechend diesem BBP geaendert.

Alle Festsetzungen des BBP Nr. 5 verlieren fuer diese Grundstuecke ihre Gueltigkeit und werden entsprechend diesem BBP Nr. 9 geaendert.

§ 3 Der BBP tritt gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekannt- machung in Kraft.

Gemeinde Spardorf
den, 19.10.1982

Prof. Weisbe
Bürgermeister

Schwabach, 10.05.1981
Ergaenzt: 25.10.1982
Stand:

SIPOS ARCHITECTEN