



DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KÖNIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 091 22/2055

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Gemeinde Spardorf**

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Spardorf wird aus dem seit 09.09.1980 rechtskräftig geänderten Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen BBP Nr. 1 entwickelt.

Die Bau- und Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist fast vollständig abgeschlossen. Es liegen jedoch viele Bauvoranfragen für Erweiterung der bestehenden Gebäude, bzw. Errichtung eines zweiten Hauses auf dem Grundstück vor. Aus diesem Grunde wurde eine Überarbeitung des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 notwendig um einheitliche Festsetzungen für An- und Umbauten auf den schon überwiegend bebauten Grundstücken festzulegen.

Schwabach, 29.02.1988

op-st

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 91 Abs. 1 und 4 BayBO in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Spardorf folgende

S A T Z U N G (Neufassung)

zum Bebauungsplan Nr. 1 Gemeinde Spardorf, Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth.

Für das Baugebiet Nr. 1 gilt das vom Büro Sipos, Architektur + Stadtplanung, Schwabach am 04.02.88. ausgearbeitete und am letztmalig geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan bildet.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) und als "Mischgebiet" (MI) i. S. d. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.2. Mass der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosshöhe und die überbaubare Fläche, sowie der Grösse der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Mass baulicher Nutzung ergibt.

1.3. Bauweise + Abstandsflächen

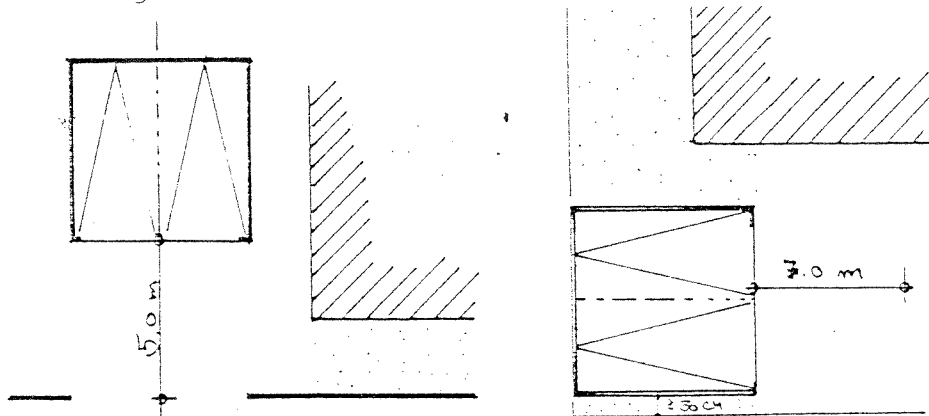
1.3.1. Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit folgenden Abweichungen:

- Bestehende Reihenhausbebauung mit mehr als 50 m Länge
- Verbindung der Hauptgebäude untereinander mit Nebengebäuden und Garagen.

1.3.2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

1.4. Garagen und Stellplätze

1.4.1. Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m bzw. 7 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Zu der zur Strasse liegenden Grundstücksgrenze ist zusätzlich ein Mindestabstand von 50 cm als Pflanzstreifen festgesetzt.



1.4.2. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt.

1.4.3. Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muss mind. 30 Grad betragen.

Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muss mind. die Dachfläche der Strassenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten. Zusammengebaute Doppelgaragen sollen die Firstrichtung parallel zur Strasse erhalten. In diesem Fall kann die Giebelfläche der Grenze höher als 2,75 m sein.

Hinsichtlich der max. Gesamtnutzfläche und der Traufhöhe bleibt Art. 7 Abs. 5 BayBO unberührt.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sowie Sammelgaragen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, bei Sammelgaragen gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

1.5. Flächen für Aufschüttungen

Für die Randbebauung im Osten des Gebietes sind Geländeaufschüttungen nicht statthaft; bei schwierigen Geländebedingungen nach gesonderter Genehmigung.

1.6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

In privaten Gartenbereichen am Tennenbach werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten, sie sollen jedoch möglichst aus heimischen Gehölzen und Sträuchern bestehen.

1.6.1. Natürlich vorkommende Pflanzgesellschaften:

Bäume

	- alle Obstbaumarten
	- Kastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fragus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Esche

Sträucher

Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Crataegus spec.	- Weissdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer Campestre	- Feldahorn
Coryllus avellana	- Hasel
Euonymus	- Pfaffenhütchen
Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Cornus sang.	- roter Hartriegel
Humulus lupulus	- Hopfen
Hedera helix	- Efeu

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

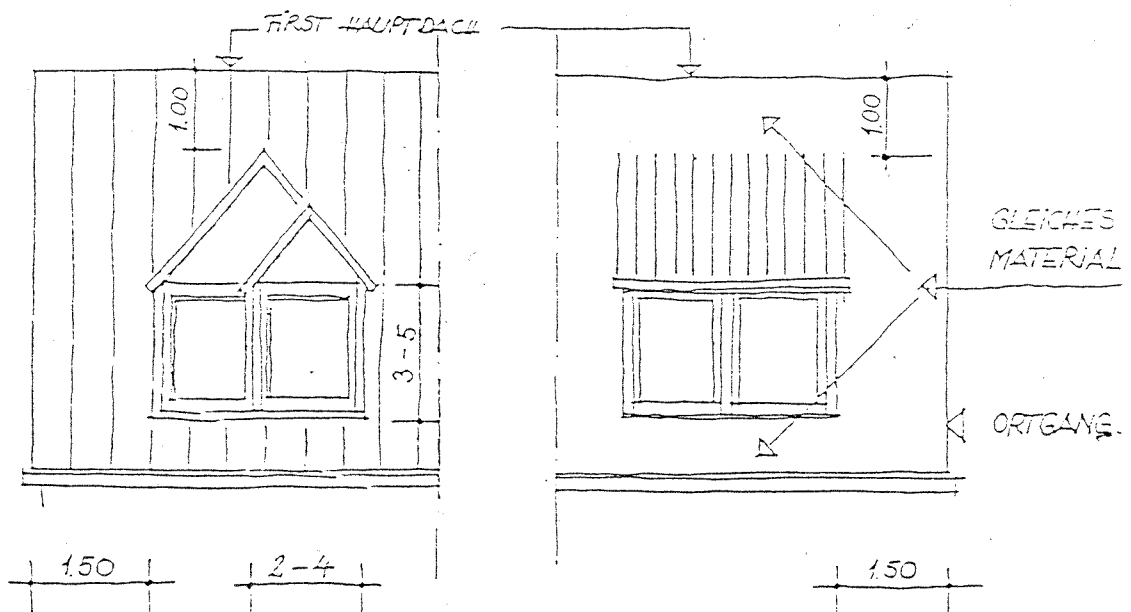
für Neubauten, bzw. Umbauten

2.1. Dächer

- 2.1.1. Die Dachneigung kann in der in den planrechtlichen Festsetzungen angegebenen Spanne 45 - 52 Grad für E + D, bzw. U + E + D und 32 - 38 Grad für E + I, bzw. E + I + D bewegt werden. Giebelseitig zusammengebaute Gebäude müssen eine einheitliche Dachneigung haben.
- 2.1.2. Die Kniestockhöhe darf im Maximum der Gradzahl der Dachneigung entsprechen. Frei auskragende Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe 50 cm betragen.
- 2.1.3. Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 45 Grad zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,50 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiben. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.

Die Fensterunterteilung muss bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1,0 m tiefer unter dem Hauptfirst liegen.

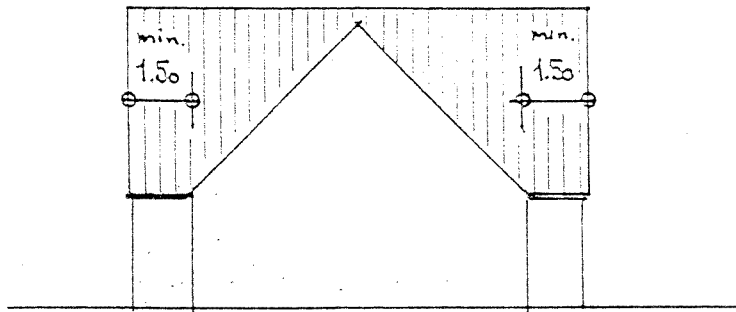


- 2.1.4. Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem Farbton zu gestalten.
(Farbmuster sind bei der Gemeindeverwaltung einzusehen).
Anbauten müssen sich in der Dachflächengestaltung nach dem bestehenden Gebäude richten.

2.2. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser müssen die Dachneigung des Hauptdaches aufnehmen.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

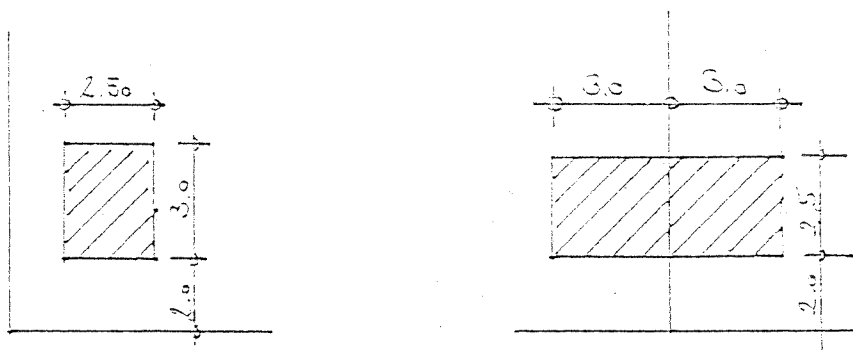


2.3. Fassaden

Fassadenverkleidungen mit Faserzementplatten o. ä. sind nicht zugelassen. Kunststoffprodukte und Aluminiumfassaden sind unzulässig.

2.4. Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

- 2.4.1. Neu zu errichtende Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden, wenn sich auf dem Grundstück bereits ein Nebengebäude ausserhalb der Baugrenzen befindet.
- 2.4.2. Ausserhalb der Baugrenzen dürfen nur Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 2,50 x 3,00 m errichtet werden.
Der Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze muss mind. 2,00 m betragen. Die Dachneigung wird auf mind. 30 Grad festgesetzt.



- 2.4.3. Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.

2.5. Solarenergie

Wintergärten und Glashäuser zur passiven Sonnenenergiegewinnung sind gestattet.

SIPOS

ARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

DIPL.-ING. VEIT SIPOS ARCHITEKT · KONIGSTR. 3 · 8540 SCHWABACH · TELEFON 091 22/2055

2.6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit dem Tage
der Bekanntmachung in Kraft.

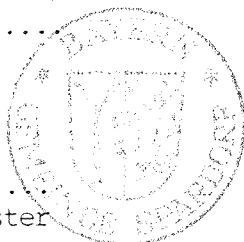
Gemeinde Spardorf

aufgestellt: 04.02.1988

den 04.02.88

gez. Weinrobe

1. Bürgermeister



gez. SiPOS

SIPOS - Architekt

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem
Planblatt und der Satzung

A. Festsetzungen

WA

allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

E + D

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Dachneigung soweit nicht anders angegeben 45 - 52 Grad

E + I

Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss
Dachneigung 30 - 38 Grad

SD

Satteldach



geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung



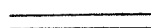
Erweiterungsvorschläge



Doppelgaragen mit Satteldach



Baugrenzen



öffentliche Fuss- und Radwege



öffentliche Verkehrsflächen



Begrenzung von Strassen und sonstigen
öffentlichen Verkehrsflächen



private Grundstücksfläche



zu erhaltender, bzw. zu ergänzender Waldrand



Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Pflanzung mit heimischen Gehölzen



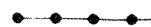
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

MI

Mischgebiet lt. § 4 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

g

geschlossene Bauweise innerhalb der
Baugrenze

B. Hinweise

MI

Mischgebiet lt. § 4 BauNVO

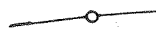


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

g

geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenze

B. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

234

Flurnummern



bestehende Gebäude



geplante Gebäude

BEBAUUNGSPLAN NR.
GEMEINDE SPARDORF
LDKR. ERLANGEN/HÖCHSTADT
1. ÄNDERUNG