

WA	II=
0,4	EG+DG
	0,8
	o
SD 48°±2°	

**OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNGEN**

DIE HOHENDARSTELLUNG IN DER BEBAUUNGSPLANUNTERLAGE BERUHT AUF EINER VERGRÖßERUNG AUS DEM MASSTAB 1:5000 IN DEN MASSTAB 1:1000. SIE KANN DAHER NUR RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

ker

Lettenwi



126\*

126/2

125/4

112/1

112\*

126/3\*

125/3

113/2

125/1

113

124/2

124/1

122

350

355

7/14  
7/15  
7/16  
7/17  
7/18  
7/19

875/3  
876  
876/1

874

881

880

882

883

884

878

879

903

908/2

904

Le.2

100

100/14

100/18

100/22

100/27

100/29

100/33

100

108

107

60

15

100

100/14

100/18

100/22

100/27

100/29

100/33

105

10

55

55

55

55

55

55

55

55

55

F+R

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga

Ga


Ga

Ga

Ga

# ZEICHENERKLÄRUNG

## A. FÜR FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Nutzungsschablone



### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Geschoßflächenzahl (GFZ)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)


**II=EG+DG** Zahl der Vollgeschosse

**EG** Erdgeschoß

**DG** Dachgeschoß

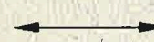
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen


 Baugrenze


**SD** Satteldach


**48°±2°** Dachneigung


 Firstrichtung


### Verkehrsflächen \*

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie


 verkehrsberuhigter Ausbau

 Fuß- und Radweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


### Grünflächen

 öffentliche Grünfläche


 Spielplatz

### Nutzungsregelungen


 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher


 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

### Sonstige Planzeichen


 Flächen für Garagen und Stellplätze

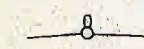
**Ga** Garagen


 vorh. Böschung

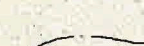
 Sichtdreieck

## B. FÜR HINWEISE

 vorgeschlagene Bebauung

 ursprüngliche Flurstücksgrenzen

 Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke

 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

107 Flurstücksnummern

# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Leutenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Hasengarten", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung, eine Begründung ist beigelegt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt des Bebauungsplanes. Er umfaßt die Grundstücke:

Flur-Nr. 105, 106, 111, 110, 108, 109, 107, 114, 115, 116, 117, 100/3, 100/21

sowie Teilflächen der Flur-Nr. 100/10, 100/2

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

#### 3.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ):

- bei zwei Vollgeschossen ( $Z = I + DG$ ) GRZ 0,4; GFZ 0,8

#### 3.2 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben. Die Mindestabstandsflächen nach BayBO sind zu beachten.

#### 3.3 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wird im Planteil wie folgt festgesetzt:

Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß,  $Z = II = E + DG$ , Kniestock bis max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.

3.1.	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ): - bei zwei Vollgeschossen ( $Z = I + DG$ ) GRZ 0,4; GFZ 0,8	9.2
3.2	Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben. Die Mindestabstandsflächen nach BayBO sind zu beachten.	9.3
3.3	Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze wird im Planteil wie folgt festgesetzt: Ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß, $Z = II = E + DG$ , Kniestock bis max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.	10. 10.1
4.	<b>Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen</b> (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)	10.2.
4.1.	Es gilt die offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.	11.
4.2	Pro Grundstück sind maximal <u>zwei</u> Wohneinheiten zulässig.	11.1.
4.3	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhütten sind nach der Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.	11.2.
4.4	Garagen und Nebengebäude sind im Sinne des Art. 7 (4) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.	11.3
4.5	Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.	
4.6	Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Gebäudeabstände (Abstandsflächen) nach der BayBO Art. 6 einzuhalten.	
5.	<b>Mindestgröße der Baugrundstücke</b>	12.
5.1	Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt: Einzelhausbebauung: 500 m <sup>2</sup> Doppelhausbebauung: 350 m <sup>2</sup> Hausgruppen: 200 m <sup>2</sup>	12.1
6.	<b>Höhenlage der baulichen Anlagen</b> (§ 9 (2) BauGB)	12.2
6.1	Die Lage der Gebäude ist den Geländegegebenheiten anzupassen. Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf maximal 0,30 m über vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen auf der <u>Bergseite</u> in Gebäudemitte, liegen.	12.3
6.2	Dem Bauantrag ist ein Nivellement sowie ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.	
6.3	Die Entwässerung von Wohnräumen im Kellergeschöß ist nach DIN 1986 nachzuweisen.	12.4
7.	<b>Garagen und Stellplätze</b>	
7.1.	Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen und Wegeflächen möglichst gering zu halten. Außerdem sind Garagen einbezogen in das Hauptgebäude oder als Grenzbebauung zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.	
7.2.	Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßengrenzlinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.	12.5
7.3.	Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.	
7.4.	Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper insbesondere Traufhöhe, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung sowie Torbreite und -höhe entstehen.	
7.5.	Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.	

- 7.6. Der Belag des Stauraumes vor Garagen ist so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (z.B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen, Mineralbeton).
- 7.7. Garagen müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind diesen anzugleichen. Als Dachform ist nur ein Satteldach mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung zulässig.
8. **Dachform (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9 (1) BauGB)**
- 8.1. Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $48^\circ \pm 2^\circ$  zulässig. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken.
- 8.2. Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.
- 8.3. Dachvorsprünge sind am Giebel bis max. 20 cm und an der Traufe bis max. 50 cm über die Außenwand hinaus zulässig.
- 8.4. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Dacheinschnitte - negative Dachgauben sowie asymmetrische Dächer sind nicht zulässig.
- 8.5. Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Länge aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 8.6. Auf jeder Dachfläche sind maximal zwei liegende Dachflächenfenster von insgesamt höchstens 1,2 m<sup>2</sup> Fensterfläche zugelassen.
- 8.7. Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.
- 8.8. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

## 9. Einfriedungen

- 9.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
- 9.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
- 9.3 Einfriedungen mit Hecken dürfen nur als natürliche Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens 3 verschiedenen Arten gepflanzt werden (Auswahl siehe Gehölzliste 13.5).

## 10. Äußere Gestaltung

- 10.1 Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.
- 10.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.

## 11. Außenanlagen

- 11.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
- 11.2 Eine Auffüllung von mehr als 50 cm im Mittel auf dem vorhandenen, natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 11.3 Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Stützmauern sind unzulässig.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche innerhalb und außerhalb der Baugrenze ist durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Es dürfen nur bodenständige Pflanzen und Bäume verwendet werden. Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten. Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an der Gehölzliste (siehe 13.5).
- 12.2 Auf jedem Grundstück muß je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Großbaum (siehe Gehölzliste) und ein Obstbaum (Hochstamm) angepflanzt und erhalten werden. Auf die Anpflanzung von fremdländischen Arten, u.a. Koniferen, sollte verzichtet werden.
- 12.3 Entsprechend den Festsetzungen im Plan sind Erhaltungsgebote auf den Grundstücken Plan Nr. 105 und 106 dargestellt. Die vorhandenen Obstbäume, die außerhalb der überbaubaren Baugrenzen stehen, sind entsprechend der DIN 18920 während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 12.4 Ortsrandeingrünung
- Entsprechend den Festsetzungen im Plan sind Pflanzgebote als Rahmenpflanzungen mit Strauchwerk sowie Bäume als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft in den Grundstücken südlich des Geltungsbereiches dargestellt. Das Pflanzgebot ist entsprechend der Plandarstellung in einer Breite von 6,0 m anzulegen. Die Rahmenpflanzungen sind mit mindestens 3 verschiedenen Gehölzen und mit 1 hochstämmigen Laubbaum (siehe Gehölzliste 13.5) je angefangene 15 m Grundstücksbreite auszuführen.
- 12.5 Gehölzliste

<b>Bäume:</b>	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	Bergahorn
	Pendula	Birke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus carpinifolia	Feldulme
	<b>Hecken:</b>	Acer campestre
Carpinus betulus		Hainbuche
Salix alba		Silberweide

<b>Sträucher:</b>	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogynya	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Ribes nigrum	Johannisbeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Virburnum opulus	gemeiner Schneeball
	Sambucus nigra	schwarzer Hollunder

### 13. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

#### Behandlung von Oberflächenwasser

- 13.1 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Wege, Zugänge, Terrassen etc. sind so zu befestigen, daß der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers im Boden versickern kann. Diese Flächen dürfen daher höchstens zu 50 % versiegelt sein. Terrassen dürfen auch zu 100 % versiegelt sein, wenn gewährleistet ist, daß das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.
- 13.2 Aus Gründen des Trinkwasserschutzes, der Grundwasserneubildung, der Kanalsystementlastung etc. ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in ausreichend dimensionierten Zisternen innerhalb der Grundstücke zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. zum Versickern zu bringen (z. B. Gartenbewässerung). Überschußmengen sind durch einen Überlauf an das Kanalnetz abzugeben.
- 13.3 Die Fußwegeverbindung zur Rosenaustraße ist in einer einfachen Befestigung, z.B. wassergebundene Decke, herzustellen, ebenfalls ist die Befestigung des Wendehammers 1/3 wasserdurchlässig zu befestigen.

## Hinweise

Um eine oberfränkische und landschaftsgebundene Bauweise im Plangebiet zu fördern, ergehen folgende Hinweise zur Bebauung:

### 1. Bauweise

- 1.1 Es sollen keine einzelnstehenden Gebäude, sondern zusammenhängende Dachlandschaften von Haupt- und Nebengebäuden errichtet werden.
- 1.2 Es sollen nur klare, rechteckige Gebäudeformen errichtet werden.
- 1.3 Fachwerk soll als Konstruktionsprinzip sichtbar bleiben. Vorgeblendete Fachwerkimitation soll nicht zugelassen werden.

### 2. Baukörpergestaltung

- 2.1 Die Gestaltung der Fassaden soll harmonisch und nahezu symmetrisch erfolgen ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge. Die typisch fränkische Gestaltung der Giebel (Dachboden 1 Fenster, Dachgeschoß 2 Fenster, Erdgeschoß 3 Fenster) sollte verwendet werden.
- 2.2 Es sollen keine "schwebenden Balkone" (auskragende Stahlbetonplatten) errichtet werden, sondern allenfalls eine vorgesetzte oder vorgestellte Balkonkonstruktion, die die Grundform des Baukörpers nicht zerstört. Typisch fränkisch ist ein unter dem Dach in bzw. am Haus integrierter Laubengang im Innenhof einer Gebäudegruppe.
- 2.3 Großflächige Wand- oder Fensterflächen sollen untergliedert werden (z.B. mit Spalieren, Fensterläden oder Fenstersprossen usw.).
- 2.4 Die Größe und Anordnung der Fenster und Türöffnungen soll auf die Fassade abgestimmt werden. Als Fensterform sollen hochrechteckige, gleiche Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2 zu 3 bis 4 zu 5 gewählt werden. Das Einzelfenster soll höher als breit sein. Es sollte ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig und ab einer Glashöhe von 0,60 m durch Sprossen und/oder Oberlicht gegliedert sein. Die Fenster sollen in der Laibung zurückgesetzt werden.

### 3. Baumaterialien

- 3.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton sollen in gedeckten Farben gestaltet werden.

# Hinweise

Um eine oberfränkische und landschaftsgebundene Bauweise im Plan-  
gebiet zu fördern, ergehen folgende Hinweise zur Bebauung:

## 1. Bauweise

- 1.1 Es sollen keine einzelstehenden Gebäude, sondern zusammenhängende Dachlandschaften von Haupt- und Nebengebäuden errichtet werden.
- 1.2 Es sollen nur klare, rechteckige Gebäudeformen errichtet werden.
- 1.3 Fachwerk soll als Konstruktionsprinzip sichtbar bleiben. Vorgeblendete Fachwerkimitation soll nicht zugelassen werden.

## 2. Baukörpergestaltung

- 2.1 Die Gestaltung der Fassaden soll harmonisch und nahezu symmetrisch erfolgen ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge. Die typisch fränkische Gestaltung der Giebel (Dachboden 1 Fenster, Dachgeschoß 2 Fenster, Erdgeschoß 3 Fenster) sollte verwendet werden.
- 2.2 Es sollen keine "schwebenden Balkone" (auskragende Stahlbetonplatten) errichtet werden, sondern allenfalls eine vorgesetzte oder vorgestellte Balkonkonstruktion, die die Grundform des Baukörpers nicht zerstört. Typisch fränkisch ist ein unter dem Dach in bzw. am Haus integrierter Laubengang im Innenhof einer Gebäudegruppe.
- 2.3 Großflächige Wand- oder Fensterflächen sollen untergliedert werden (z.B. mit Spalieren, Fensterläden oder Fenstersprossen usw.).
- 2.4 Die Größe und Anordnung der Fenster und Türöffnungen soll auf die Fassade abgestimmt werden. Als Fensterform sollen hochrechteckige, gleiche Formate mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) von 2 zu 3 bis 4 zu 5 gewählt werden. Das Einzelfenster soll höher als breit sein. Es sollte ab einer Breite von 1,00 m zweiflügelig und ab einer Glashöhe von 0,60 m durch Sprossen und/oder Oberlicht gegliedert sein. Die Fenster sollen in der Laibung zurückgesetzt werden.

## 3. Baumaterialien

- 3.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton sollen in gedeckten Farben gestaltet werden.
- 3.2 Das Material für Haustüren und Garagentore sollte Holz sein. Garagentore an straßenseitigen Gebäudefronten sollten außen in Holz ausgeführt werden.

## 4. Dächer

- 4.1 Anstelle von liegenden Dachflächenfenstern sollen bei ausgebautem Dachgeschoß bevorzugt Dachgauben verwendet werden (Stand-, Schlepp- oder Dreiecksgauben). Die Gaubenvorderansicht soll höchstens 1,5 m<sup>2</sup> groß sein. Die Gaube soll direkt über dem darunterliegenden Fenster liegen. Die Gaube sollte auch nicht breiter sein als das darunterliegende Fenster. Der Abstand zwischen den Gauben soll die zwei- bis dreifache Gaubenbreite betragen. Der Gaubenfirst soll deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
- 4.2 Die Quergiebel (Giebelflächen seitlicher Anbauten) sollen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Ihre Firste sollen tiefer liegen als die Hauptfirste, und der Quergiebel soll kleiner sein als der Hauptgiebel. Die Dachneigungen beider Gebäudeteile sollen gleich sein ebenso die Höhen der Trauflinien.
- 4.3 Die Standgiebel (Giebelflächen etwaiger Vorbauten) sollen deutlich der Hauptfassade zugeordnet sein. Es sollte nur ein Standgiebel in der Längsfassade angeordnet werden (max. Breite 25 - 30 % der Gebäudelänge, mind. eine Zimmerbreite Abstand vom Gebäuderand, Trauflinie höhengleich mit dem Hauptbaukörper, Neigungsunterschied max. 5 % gegenüber dem Haupthaus).
- 4.4 Eventuelle Zwerchgiebel sollen max. 3 m breit sein und höchstens 20 % der Gebäudelänge ausmachen (steilere Dachneigung erforderlich).

## 5. Abfallentsorgung

- 5.1 Auf jedem Grundstück sollen innerhalb oder außerhalb der zu errichtenden Gebäude eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für Behälter für Müllsortierung und getrennte Sammlung von Wertstoffen vorgesehen werden. Hierfür soll eine vom Haus aus leicht zugängliche und möglichst überdachte Fläche von ca. 2 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.



# C. VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

**H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.**  
Passauer Str. 7 • 90480 Nürnberg  
Postfach 2823 • 90013 Nürnberg  
Tel. 0911/9409-0 • Fax 0911/9409-217

Nürnberg, den 29. Apr. 1996

B Der Gemeinderat der Gemeinde Leutenbach hat in der Sitzung vom 26.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hasengarten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.2.1995 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Leutenbach, den 24.2. 1995

*[Signature]*  
( 1. Bürgermeister )

C Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.1995 hat am 07.03.1995 nach Bekanntmachung am 24.2.1995 stattgefunden.



Leutenbach, den 08.03.1995

*[Signature]*  
( 1. Bürgermeister )

D Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.1995 hat in der Zeit vom 22.6.1995 bis 24.7.1995 stattgefunden.



Leutenbach, den 22.7. 1995

*[Signature]*  
( 1. Bürgermeister )

E Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.12.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01. 1996 bis 02.02. 1996 nach Bekanntmachung am 22.12.1995 öffentlich ausgelegt.



Leutenbach, den 3.2. 1996

*[Signature]*  
( 1. Bürgermeister )

F Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.4. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 8.12. 1995 als Satzung beschlossen.



Leutenbach, den 1.4. 1996

*[Signature]*  
( 1. Bürgermeister )

G Der Bebauungsplan der Gemeinde Leutenbach " Hasengarten " wurde dem Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim  
-Dienststelle Ebermannstadt-  
Ebermannstadt, den 20.8.96  
I.A.

*[Signature]*  
Thiel, Regierungsdirektor



H Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ( § 11 Abs. 3 BauGB ) wurde am 13. Sep. 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000

