Eichelberg III

Legende

I. Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141, berichtigt BGBl 1998, S. 137).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am 04.09.2000 als Satzung beschlossen.

Festsetzungen: Planzeichen:

1. Nutzungsschablone

A) Art der baulichen Nutzung — A | B
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ — C | D
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform — E | F
F) Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. — WA

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern — WA 6Wo

3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB, § 17 BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. — E+D

3.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze — 0,4

3.3 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze — 0,8

4. Bauweisen, Baugrenzen
(§ 9 BBauG und § 22/23 BauNVO)

Für das Gebiet wird offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. — o+g

4.1 Offene Bauweise — o

3.1.1 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig — E D

4.2 Geschlossene Bauweise — g

3.2.1 nur Doppelhäuser zulässig — D

3.2.2 nur Reihenhäuser zulässig — E

4.3 Dachform: Satteldach/Pultdach — SD/PD

4.4 Baugrenze

4.5 Flächen für Gemeinbedarf

4.5.1 Schule

4.5.2 Mehrzweckgebäude

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Wohnwege – verkehrsberuhigte Zone

5.3 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

5.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Die nach BayBO erforderlichen Stellplätze müssen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
Für die Garagenzufahrten und für die Stellplätze sind offenporige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rasenfuge etc.). Eine Vollversiegelung ist unzulässig (z.B. mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteinen).

5.4.1 Garagen — Gar.

5.4.2 Stellplätze — St.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Trafostation — Tr.

6.2 Container Stellplatz

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1. Bestand

Vorhandener Pflanzenbestand (Obstbäume und Gehölzkomplexe) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen, soweit er nicht zur Verwirklichung des genehmigten Bauvorhabens notwendig beseitigt werden muß.

7.1.1 Gehölzbestand ist zu erhalten.

7.2 Planung

Die Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft sollten mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder Hecken aus blühenden und fruchte tragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.

Die übermäßige Verwendung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

7.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20).

7.2.2 Obstbaumpflanzung. Die Sortenauswahl erfolgt gem. Liste in der Begründung.

7.2.3 Solitärbaum, Obstbaum auf Privat.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Solitär-, Obstbaum zu pflanzen.
Die Sortenauswahl erfolgt gemäß Liste in der Begründung.

7.2.4 Solitärbaum Groß, Klein, öffentlich, Baumgröße mind. 18 – 20 St. Ut.
Folgende Arten sind zur Auswahl:

Großbäume:	
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Kleinbäume:	
Sorbus aria	Mehlbeere
Carbinus betulus	Hainbuche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Acer campestre	Feldahorn

7.2.5 Gehölz Heckenpflanzung. Die Sortenauswahl erfolgt gemäß Liste i. d. Begründung.

7.2.6 Extensivgrünland mit Streuobstbäumen 1 – 2 schürige Mahd/Jahr; Düngung der Obstbäume nur mit organischen Düngern.

7.2.7 Öffentliches Grün

7.2.8 Schotterrasen, wassergebundene Decke mit Rasenanflug, offenporig.

7.2.9 Privates Grün

8. Gebäude

8.1 Gebäudetypen

– Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Firstrichtung zwingend vorgegeben), Dachneigung 38° – 45°, 1 Vollgeschoss Dachausbau ist zulässig , (auch als zusätzliches Vollgeschoss).

– Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Firstrichtung zwingend vorgegeben), Dachneigung 38° – 45°, 2 Vollgeschosse, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliches Vollgeschoss).

8.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriss zu errichten. Die einzelnen Hauptbaukörper müssen klar erkennbar bleiben.

8.3 Die Gebäude sind vorrangig als Putzbauten zu erstellen.
Massivholzbauten sind zulässig.

Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

8.4 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen.
Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.
Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrtseiten mind. 5,00 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.

8.5 Anbauten müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen und dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.

8.6 Höheneinstellung:

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hausecken.
Bergseitige Traufhöhe max. 3,20 m, talseitig bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m.

8.7 Dachausbildung:

8.7.1 Die Dächer sind als Satteldach oder als versetztes Pultdach mit mittigem First auszubilden. Krüppelwalm ist zulässig.
Dachneigung auf beiden Dachflächen identisch.

8.7.2 Die Dachneigung wird mit 38° – 45° festgesetzt

8.7.3 Dachüberstände

maximaler Überstand am Giebelseite: 30 cm
maximaler Überstand an der Traufe: 50 cm

8.7.4 Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig.

8.7.5 Dachausbau ist grundsätzlich möglich.
Gauben müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenlängen (Ø1,40 m) zum Ortgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

– Zwerchhausgiebel: Sie dürfen nur einmal pro Traufseite ausgeführt werden. max. Breite: 1/3 der Traufänge. Der First muß deutlich unter dem Hauptdachfirst liegen (siehe dazu auch 8.2).

Die Gesamtlänge der Aufbauten darf je Seite 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.7.6 Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.

8.7.7 Dacheindeckung: Ziegel, in Form von Biberschwanz- und Pfannenziegeln.
Grundfarben sind zulässig.

8.7.8 Garagen

Die Oberkante des Garagenbodens darf nicht über dem Straßen- bzw. Wohnwegniveau liegen.
Bei geneigtem Gelände dürfen die hangseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau +0,10 gegenüber dem Straßenniveau eingestellt werden.
Ansonsten gelten die vorherigen Festsetzungen (8.3, 8.4, 8.5).

9. Einfriedungen, Böschungsmauern

9.1 Grundstückseinfriedungen an der Straße bzw. am Wohnweg in Form von:

– Holzlattenzäunen, senkrechte Latten, ohne Sockel.

Einfriedungen auf der Gartenseite sind möglich in Form von:

– Maschendrahtzaun, dicht eingegrünt, maximal 1,00 m hoch, ohne Sockel

9.2 Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücke dürfen talseitig max. 80 cm hoch sein.
Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton.

10. Öffentliche Flächen

10.1 Straßen:
Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer 5,50 m breiten Fahrspur (asphaltiert) und einem daran anschließenden Gehsteig von 1,50 m Breite (einseitig, siehe planliche Festsetzungen) ausgebaut.

Die verkehrsberuhigte Wohnstraße wird 4,00 m breit angelegt.

10.2 Fußwege:
Breite 2,00 m (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan).
Die Oberflächen dürfen nicht asphaltiert werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsstärken

11.3 Abgrenzung Bauabschnitt BA I u. BA II

11.4 Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und dauernd freizuhalten.

Bestehendes Gelände ist erforderlichenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. Die Bepflanzung mit 1 bis 2 Einzelbäumen sowie durchsichtige Einfriedungen innerhalb der einzelnen Sichtflächen sind im Einzelfalle im Benehmen mit der Gemeinde Gädheim zulässig.

11.5 Der Einbau von Rückstauklappen in der Gebäudeentwässerung wird zwingend vorgeschrieben.

Die Hauseigentümer sind in eigener Verantwortung zur Einhaltung der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) verpflichtet.

12. Allgemeines

12.1 Spielplatz

12.2 Lärmschutz
Schlafräume- und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Hausseite (Norden) liegen. Anders angeordnete Schlaf- und Kinderzimmer sollen auch von Norden zu belüften sein.

II. Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern z.B. — 437

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Bauplatznummern z.B. — 15

Maßangaben für Straßen- bzw. Fußwegbreiten z.B. — 4,50 / 1,50

Höhenschichtlinien — 356

III. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Gädheim hat in seiner Sitzung vom 10.März 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 15. Jan. 1999 bis 26.August 1999 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2000 bis 30.06.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 19.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

1. Bürgermeister — Datum 10.07.2000

Der Gemeinderat Gädheim hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 27.07.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 04.09.2000 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister — Datum 04.09.2000

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Haßberge.

Landratsamt Haßberge — Datum

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 6.8. Jan. 2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Theres in Theres, Obertheres, Rathausstraße 3, ZIm. 202 und im Rathaus Gädheim, Bischofsgasse 2, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

1. Bürgermeister — Datum 12. Jun. 2001

N
W O
S

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE GÄDHEIM
EICHELBERG III 1./2.BA.

AUFGESTELLT: Haßfurt, 01/03/1999
Ergänzt: 13/03/2000
Ergänzt: 27/07/2000

ERNST MUNKE
TRUCHSESSGASSE 3
97437 HASSFURT
RUF: 09521/7979

MASSTAB 1 : 1000