

Bebauungsplan

„Eichelberg – 1. Änderung“

der Gemeinde Gädheim

Planstand: 14.10.2019 – Satzung -

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur die textlichen Festsetzungen. Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichelberg“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Eichelberg – 1. Änderung“
(Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gädheim hat in der Sitzung vom 01.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2019 bis 13.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gädheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2019 als Satzung beschlossen.

Gädheim , den 05.11.2019



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

5. Ausgefertigt,

Gädheim, den 12.11.2019



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Eichelberg – 1- Änderung“ wurde am 02.12.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gädheim, den 02.12.19



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Eichelberg – 1. Änderung“

Stand: 14.10.2019

Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichelberg“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

Allgemeines Wohngebiet
Offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4

Zulässig Erdgeschoss und talseitig ausgebautes Untergeschoss mit Satteldach 35° (+/- 2), Traufhöhe: bergseits max. 3,5 m, talseits 5,7 m

Zulässig Erdgeschoss mit Satteldach 35° (+/- 2) Neigung, Traufhöhe max. 3,75 m

Textliche Festsetzungen

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 i.d.F. vom 06.12.1979 (BGB1 I S. 949) der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGB1 I S.1764) sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 02.07.1982 (GVB1 S. 419) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.81 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.
2. Das Baugebiet wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m²
4. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 nicht übersteigen
5. Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt
6. Äußere Gestaltung der Gebäude
 - a) Dachform der Gebäude nach den Festsetzungen, Satteldach 35° (+/-2). Eindeckung in den Farben: rot, braun und schiefergrau
 - b) Die Gebäude sind in ihren Hauptflächen als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmsweise wird die Verkleidung von kleineren Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer (diesem nur im Bereich der Giebeldreiecke und Taufen) zugelassen
 - c) Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Leuchtendes weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen
 - d) Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig

- e) Kniestöcke sind nicht zulässig. Sparren-Widerlager bis max. 40cm an den Haupttraufen
 - f) Garagen: 0 – 10° Neigung als Massivdach oder Wellplatteneindeckung in den Farben: braun oder schiefergrau. Bei Einbeziehung in die Hausplanung kann die Neigung und Eindeckung des Hauptdaches übernommen werden.
 - g) Untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszwecke der Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen.
 - h) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Einfriedung
- a) Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauer in Bruchstein oder Sichtbeton max. 1,0 m hoch
Zaunausführung in Holz (evtl. Jägerzaun) Schmiedeeisen oder Maschendraht mit Profilstahlpfosten mit Hinterpflanzung. Höhe einschl. Sockel max. 1,50 m
 - b) Zwischen den Baugrundstücken
Maschendraht mit oder ohne Sockel max. 1,25 m hoch
 - c) Die Freifläche zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten
8. Höhenlage
- a) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf bergseits max. 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf liegen
 - b) Höhenunterschiede im Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter der Einfriedung auszugleichen.

Hinweise

1. Das festgelegte Baugebiet erfasst alle Flächenteile, die an die jetzige HAUPTERSCHLIEßUNG (Wasser, Kanal und Elektro) angeschlossen werden können. (Für die Wasserversorgung muss eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden)
2. Grundstückseinfahrten sind im Plan markiert und sollen beim Straßenbau entsprechend berücksichtigt werden.
3. Für Elektroanschlüsse ist die Unterfränkische Überlandzentrale Lültsfeld zuständig. Die Gebäude erhalten Kabelanschlüsse vom Straßenkörper her.
4. Das Baugebiet liegt auf einem schwachgeneigten Südhang. Bei der westlichen Häuserzeile fällt der Hang nach Westen hin ab. Für eine gute bergseitige Drainage der Gebäude ist zu sorgen, da hier zeitweise Druckwasser auftreten kann. Eine gute Außenisolierung der Gebäude im Erdreich ist geraten. Außerdem wird empfohlen, die Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude getrennt zwischen Schmutz- und Regenwasser zu führen und bei talseitigen Häusern eine Rückstauklappe in die Schmutzwasserleitung einzubauen.

5. Telefonleitungen werden von der Post im Straßenkörper verkabelt. Es wird empfohlen, gewünschte Leerrohre für die Anschlüsse im Gebäude zu verlegen.