ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichnetem Standort sind möglich.

Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Weißbuche
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Feldahorn

Erhaltung von Einzelbäumen und geschlossenen Beständen:

- Einzelbäume in öffentlichen Flächen
- Einzelbäume in privaten Flächen
- geschlossene Bestände in öffentlichen Flächen

Neupflanzung

- Einzelbäume in öffentlichen Flächen
- Einzelbäume in privaten Flächen
- Streuobst in öffentlichen Flächen

Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Grenzen und Eingrünung zur Landschaft.

in privaten Flächen

Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Geschnittene Hecken und nicht standortgerechte Pflanzen sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

Zu Punkt 9.0

Ergänzung zu Punkt 9.0 Grünflächen der textlichen Festsetzungen

Windschutz auf den Grundstücken Flur-Nr.: 776, 777, 779 und 780 mit einer Breite von 10 m westlich der Bauparzellen 20 - 23, als Eingrünung zur freien Landschaft auf Privatgrund.

Als Lärm- und Sichtschutz zum südlichen Teil ist die in der Böschung zur Staatsstraße befindliche Bestandshecke anzusehen und für die Belange des Baugebietes ausreichend.

Für den Bereich der privaten Flächen werden Pflanzgebote festgelegt:
- Erhalt der kartierten Einzelbäume lt. Grünordnung
- Pflanzung von Einzelbäumen lt. Grünordnung
- Pflanzung von Hecken lt. Grünordnung

Die Eingrünungen sind gesamt im Zuge der Erschließung (folgende Pflanzperiode) nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Maßnahmen im privaten Bereich sind bis 1 Jahr nach Beendigung der Einzelbaumaßnahmen durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

I. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.D.F. vom 21.11.1985 (GVBL S. 677) und § 1 Abs. 3-6 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl IS. 2253) mit Änderung vom 31.08.1990 mit §§ 1 u. 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20.06.1990.

II. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO. § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGB l 1.S. 1973) Art. 91 Bay. Bauordnung in der Form vom 23.01.1990 (BGB l S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III. Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 3,3 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Westlich Limbach" wird entsprechend der Bau NVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

4.0 Bauweise

Es sind als Bauformen Einzelhäuser zugelassen.

5.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Andere Werkstoffe sind nur in kleinen Teilflächen zulässig. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden.

5.2 Die Dachform der Gebäude ist entsprechend den Festsetzungen als Satteldach oder als Krüppelwalmdach auszuführen.

Als Dacheindeckung ist nur rotes Dacheindeckungsmaterial zugelassen. Dachaufbauten o.Ä. können in anderen Materialien verkleidet werden.

5.3 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen insgesamt jedoch ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten und sind nur bis max. 2,00 m Breite zulässig.

5.5 Großflächige Fenster sind zu untergliedern.

5.6 Balkonbrüstungen aus Beton sind unzulässig.

6.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

6.1 Traufhöhe 3,70 m ab OK-Gelände bei zweigeschoßiger Bauweise (E + D)
Traufhöhe max. 6,80 m bei E + I + D.
Traufhöhe max. 7,50 m bei KG + E + I + D

6.2 Höheneinstellung ins Gelände
Der Erdgeschoßfußboden der talseitig gelegenen Bebauung der Erschließungsstraße darf max. 0,50 m über OK-Straße nicht überschreiten. Ausgenommen Häuser mit dreigeschoßiger Bauweise.

6.3 Dachneinung 38° - 48°

6.4 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.

6.5 Die Nutzung des Kellergeschoßes für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoß entsteht und die Höheneinstellung der Gebäude den Festsetzungen unter Punkt 6.2 eingehalten wird.

7.0 Nebenanlagen

7.1 Garagengebäude müßen mit einem Satteldach versehen werden und mit der Dachfläche des Hauptgebäudes gestalterisch übereinstimmen.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenehmigte Garage die Gestalt vorgibt.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. Wassergebundene Decken, Rasenpflaster o. Ä., Vollpflasterung ist in Teilbereichen zulässig.
Die Zufahrten zu den Garagen dürfen 8% Gefälle nicht überschreiten.

8.0 Abwasseranschlüsse

In Teilbereichen des Baugebietes des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschoßes erforderlich werden.

9.0 Grünflächen

Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig stelle Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert und gestört werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzgebote und Empfehlung von standortheimischen Pflanzen werden im, zu diesem Bebauungsplan gehörenden, Grünordnungsplan detailliert erläutert.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Planes und ebenfalls rechtsverbindlich.

10.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m, jedoch über 0,80 m ist an der Straßenseite eine Zurücksetzung von 0,50 m in die Grundstücksfläche gefordert.

Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

11.0 Mülltonnen

sind in geschlossenen Boxen, in den Garagen, oder hinter den Gebäuden unterzubringen.

12.0 Bodenfunde

soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, Schloß Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

13.0 An den an die Staatsstraße 2277 angrenzenden Bauparzellen des südlichen Geltungsbereiches sollten zur Sicherstellung eines nächtlichen Lärmschutzes bei Aufrechterhaltung der Lüftungsfunktion die Schlaf- und Kinderzimmer zumindest mit einem zu öffnenden Fenster oder einer Türe nach der Südseite (lärmabgewandte Seite) ausgestattet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise

2. ABGRENZUNG (§9 Abs. 7 BauGB)

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen.

Baufeld Wohnbauflächen nach § 1 Nr. BauNVO

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

II — Erdgeschoß und Dachgeschoß
III — Erdgeschoß und Obergeschoß und Dachgeschoß
0.4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(0.8) — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

SD,KD — offene Bauweise, Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Satteldach, Krüppelwalmdach Dachneigung: 38° - 48°

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

PLANSTR. A — Straßenbezeichnung
Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen) mit Maßangaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

7. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren grundstücksflächen.
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

8. STELLPLATZ- UND GARAGENFLÄCHEN (§ Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Garagen als Anbau an Hauptbaukörper oder freistehend mit Satteldach.
Stellplätze 1 Stück je Wohneinheit auf dem Baugrundstück.

9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Umgrenzung von Flächen, die nach § 9 Abs. 1 N. 10 und Abs. 6. BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße Nr. 2277.

10. HINWEISE

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 263 — Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Böschungen
- (5) — Bauparzellennummer
- Schematische Darstellung der Trasse von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch. Alle Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. (Wasserversorgungs-, Schmutzwasser-, Oberflächenwasser-, Strom- und Telefonleitungen.)
- 225 — Höhenschichtlinien
- Kanal Bestand
- Abgrenzung von Schutzgebieten

Entwurfsverfasser:

Technisches Büro ARTUR SCHUHMANN
97461 Eltmann-Limbach, Hauptstraße 67

Eltmann, den 28. September 1993

GEÄNDERT AM 19.7.94

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Eltmann hat in seiner Sitzung vom 02.12.1992 beschlossen, für das Gebiet "Westlich Limbach" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 12.Mai.1994 stattgefunden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26. Okt. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Limbach" in der Fassung vom 28. Sep. 1993 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 14. Okt. 1993 gemäß § 2a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15. Nov. 1993 bis 15. Dez. 1993 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05. Nov. 1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 28. Okt. 1993 über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10. Juni. 1994 geprüft.

Das Ergebnis wurde den Trägern der öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25. April 1994 mitgeteilt.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die Stadt Eltmann hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19. Juli 1994 den Bebauungsplan "Westlich Limbach", bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes, dem vegetativen Bestandsplan, dem Grünordnungsplan und den dazugehörigen Begründungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes
Der Bebauungsplan ist mit Bescheid vom 1 entnommen
Haßberge gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch
angezeigt wurden.
Haßfurt, Landratsamt Haßberge
Siegel, Unterschrift

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes "Westlich Limbach" wurde am 01. Feb. 1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Eltmann zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Eltmann 11. Jan. 1995

BEBAUUNGSPLAN
EINSCHL. GRÜNORDNUNG
DER
STADT ELTMANN
M = 1:1000
FÜR DAS GEBIET
-WESTLICH LIMBACH-
IM
STADTTEIL LIMBACH

Stadt Eltmann
1. Bürgermeister

Eltmann 19. Juli 1994