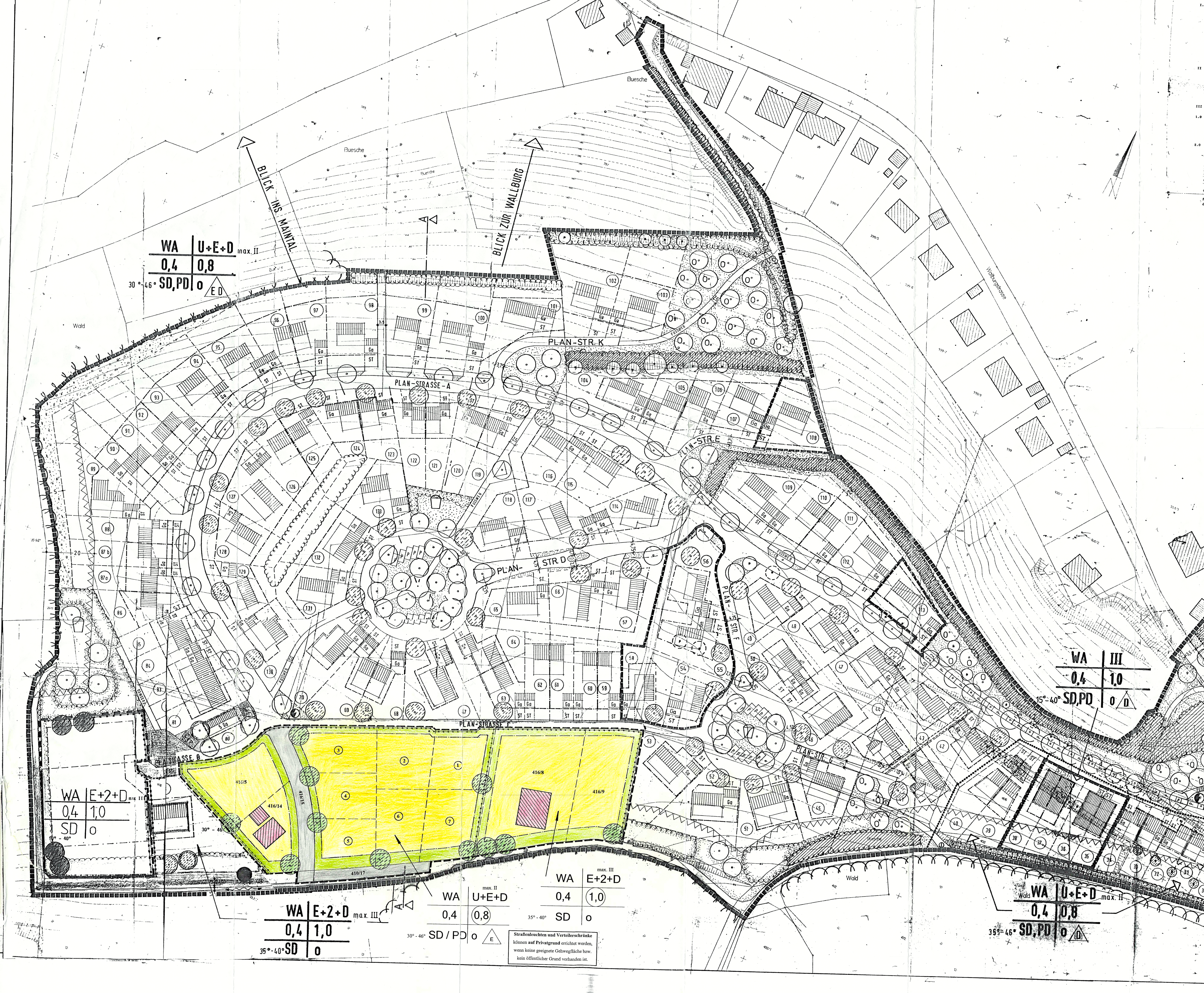

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

I. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Am Hahn " erfolgte gemäß & 1 Abs. 3,4,5,8 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI I S: 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Eignungsvertrages vom 31,08.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBI II S. 885.1122) mit den §§ 1 und 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.06.1990 (BGBI I Nr. 45 S. 739

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), vom 22.04.1993

II Rechtsgrundlage für die Feststetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI I S. 2253), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom [illegible] (BGBI I S. 132) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung [illegible] - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBI I 1991 S. 58), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes " Am Hahn " wird entsprechend der BauNVO §4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

-Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt.

W A

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 und 1,0

Für die Regelung der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.0 Bauweise

Als Bauformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind mit Putzfassaden zu erstellen.Sichtbetonoberflächen und Holzverkleidungen sind zulässig.

4.2 Die Dächer sind als Satteldach, und in starken Hanglagen auch als Pultdach zulässig.
Als Dacheindeckungsmaterialien werden rote Tondachziegel und Betondachsteine zugelassen.

4.3 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge(Hauptgebäude) betragen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.

4.4 Dachüberstände: traufseitig bis max. 60 cm
giebelseitig bis max. 50 cm

5.0 Höhenfestsetzungen (§9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Traufhöhe bergseitig:

max. 3,70 m ab OK Gelände bei 2 Vollgeschossen (U + E + D)
max. 8,80 m ab OK Gelände bei 3 Vollgeschossen (E + 2 + D)

5.2 Höheneinstellung ins Gelände

Erdgeschoßfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Drittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze.

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette Schnittpunkt Außenseiten Mauerwerk bzw. Drempel.

5.4 Die Nutzung des Kellergeschoßes für Wohnzwecke ist geländegedingt erlaubt, sofern die Höheneinstellung der Gebäude den Festsetzungen unter Pkt. 6.1 eingehalten wird.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und der Dachform mit der Form des Hauptdaches 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. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasengittersteine, Rasenplaster, wassergebundener Decke usw.).

7.0 Abwasseranschlüsse

Die Abwasseranschlüsse werden im talseitigen Drittelspunkt der straßenseitigen Baugrenze ins Grundstück gelegt.

Bei von Pkt. 6.2 abweichender Höheneinstellung kann eine Entwässerung des Kellers nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Unter- od. Kellergeschosses erforderlich werden.

8.0 Einfriedungen

Zugelassen sind nur Holzzäune mit einer Höhe max. 1,00 m. Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien sind möglich.

9.0 Mülltonnen

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

10. Bodenbefunde

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

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

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

2.0 Abgrenzung (§9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

Von Bebauung freizuhalten
Haftungsansprüche der späteren Grundstückseigentümer über die Freihaltezone hinaus gegenüber den Waldeigentümer sind ausgeschlossen und werden vertraglich geregelt.

Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

II Erdgeschoß + Dachgeschoß, bzw. Untergeschoß als Vollgeschoß
III Erdgeschoß, 1. u. 2. Obergeschoß als Vollgeschoß
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 u.1,0 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O offene Bauweise
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
SD,PD Satteldach, Pultdach
E Einzelhäuser zulässig
D Doppelhäuser zulässig

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§4 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festlegung einer zwingenden Hauptfirstrichtung

Baulinie , rot, zwingend, § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Baugrenze , blau
§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
zudem sind für die Regelung der Abstandsflächen die Vorschriften des Artikel 6 und 7 der BayBO einzuhalten

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§9 Abs. 2 Nr.4 BauGB)

ST / Ga Garagenflächen in den Hauptbaukörper einbezogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert anzuordnen.

P Parkplatz

ST Stellplätze
pro Wohneinheit ist min. 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen

Ga Garagenplatz

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben Fahrverkehr

PLANSTRASSE A Straßenbezeichnung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraßen) mit Maßangaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

öffentlicher Fußweg

Versickerungsgraben
Anwandweg mit Bankette

Grünstreifen mit Parkbuchten

Planstraße A

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15,20 u. 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 eingezeichneten Standort sind möglich.

- Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Weißbuche, Speierling, Linde
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Feldahorn Liguster, Weinrose, Hundsrose Pfaffenhütchen

Erhaltung von Einzelbäumen und geschlossenen Beständen

Einzelbäume in öffentlichen Flächen
Einzelbäume in privaten Flächen
geschlossene Bestände in öffentlichen Flächen
Waldsaum / Waldtraufe

zu entfernende Einzelbäume und geschlossene Bestände

Einzelbäume
geschlossene Bestände

Neupflanzung

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

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

in öffentlichen Flächen
in privaten Flächen
aufzulassende Fläche zur Bildung des Waldrandes
weitere öffentliche Grünflächen

Böschungen sind mit standortheimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.

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

Zu den Nutzungsbereichen E + II +gD ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zusammen mit dem Bauantrag die Grundstücksgestaltung nachzuweisen. Dieser ist im Rahmen mit der unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
Darin sind Aussagen zu treffen über:

Die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzenarten und -größen.

Die versiegelten Flächen, die auf ein unabdingbar notwendiges Maß zu beschränken sind.

Die Restflächen, die möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

Begrünung von großflächigen, fensterlosen Fassaden und Wänden.

Zusätzlich wird zur Eingrünung der Parzellen 38 -101 die Windschutzpflanzung von der Stadt Eltmann durchgeführt. Zu den Nutzungsbereichen E + II + D ist die Anlegung der Windschutzhecke mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Die Hecke ist 3-reihig anzulegen.

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

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

10.0 Gemeinschaftsflächen

Kinderspielplatz

11. Flächen für Versorgungsanlagen (§§ 5 u. 9 BauGB)

Schutzstreifen mit Leitungsrechten

Elektrizität, Transformatorenstation

Containerstandorte werden im Rahmen der Erschließung festgelegt.

12. Hinweise

bestehende Haupt- und Nebengebäude
412 Flurstücknummern
Bestehende Flurstücksgrenzen
Böschungen
90 Bauparzellennummern
311 Höhenschichtlinien m. ü. NN
Absperrung

Südlich des Bebauungsgebietes in einer Entfernung von ca. 180 m zur Baugebietsgrenze wird ein Steinbruch (Werksteinbruch) betrieben in dem Sprengungen durchgeführt werden.
Zu- und Abfahrt zum Steinbruch erfolgt über den südlich der Baugebietsgrenze verlaufenden Weg und die Wallburgstraße.

Bebauungsplan „Am Hahn" der Stadt Eltmann - 3. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel:

Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Der Bebauungsplan wurde am 15.06.2005 als Satzung beschlossen.

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

Verfahrenshinweise für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn"

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.08.2003 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 13 BauGB beschlossen.

1. Bürgermeister

Mit Beschluß vom 28.01.2004 billigte der Stadtrat den Änderungsentwurf.

1. Bürgermeister

Mit Schreiben vom 10.02.2004 wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer über die Bebauungsplanänderung unterrichtet. Gleichzeitig wurden sie auf die Möglichkeit der Äußerung hingewiesen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.03.2004 über die eingegangenen Bedenken und Anregungen entschieden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.06.2005 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hahn" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

1. Bürgermeister

Die Feststellung der Bebauungsplanänderung als Satzung wurde am 26.08.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Eltmann zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Eltmann, 15.07.2005

1. Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd. am:	Name:
g	Änderung bezüglich Bebaubarkeit und Neuparzellierung Grundstücke Fl.Nrn. 416/6 und 416/7 Einbeziehung Straßenfläche Fl.Nr. 416/15 Änderung Grundstückszuschnitte Fl.Nrn. 416/5, 8, /9, /14 Entfall Baumfallschutzbereich in Teilbereichen Entfall Pflanzgebot für Windschutzhecke in Teilbereichen	20.01.04	Pfister / Pfuhlmann
f	Nachtrag von Baulinien und – grenzen entspr. Stadtratsbeschluss 10.11.1999	17.11.99	Pfuhlmann
e	Änderung der Bebaubarkeit der Parzellen 75, 77, 78 und 79	27.07.99	Pfuhlmann
d	Verlängerung Planstr. E, K Grundstücksgliederung Nr. 54, 55, 56, 58 Festsetzungen Nr. 35, 36, 37, 38 Grundstücksverlängerung Nr. 113 Parkplatzgliederung Wendeanlage Planstr. B	26.03.96	
c	Hinweis Steinbruch	26.07.94	Becker
b	Lt. Stadtratssitzung v. 19.01.94	25.01.94	Becker/Lenk
a	Div. Detailfestlegungen	24.08.93	Becker

Vorhaben:	Stadt Eltmann Wohngebiet " Am Hahn "	Anlage:	Begründung, Erläuterungsbericht - Grünordnung	
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr.	1c	Projekt Nr.
Maßstab: 1: 500	Bebauungsplan -Inclusive Grünordnung-		Tag	Name
		entw.	Juli 93	Lenk / Becker
		gez.	Juli 93	Lenk
		gepr.	Juli 93	Lenk / Becker
Vorhabensträger: Stadt Eltmann Marktplatz 1 97483 Eltmann / Main 26. Juli 1994 Datum	Stadt Eltmann 1. Bürgermeister Unterschrift	Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner Oskar - Serrand - Strasse 3 a 97483 Eltmann , Tel. 09522/ 6055 , Fax 7406 01.07.1993 Datum		Unterschrift