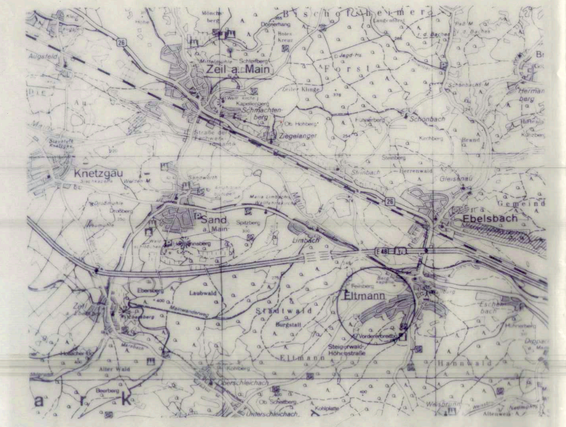
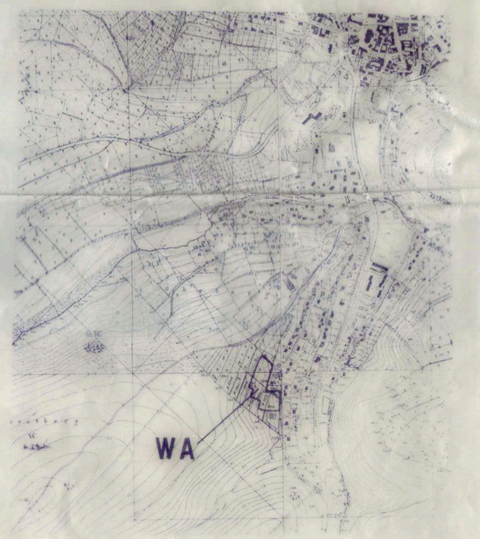
Stadt Eltmann
Gemarkung Eltmann

Lage im Raum



Lage im Ort



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadt-/Gemeinderat Eltmann hat in seiner Sitzung vom **06.07.1992** die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Öhrberg"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **01.02.1993** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am **04.03.1993** stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes **"Öhrberg"** i. d. F. vom **29.11.1993** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **24.01.1994** bis **28.02.1994** öffentlich ausgelegt.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **24.01.1993** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat den Bebauungsplan **"Öhrberg"** i. d. F. vom **19.07.1994** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren / Genehmigung
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Haßfurt, 8. 8. DEZ. 1994
Landratsamt Haßberge
i.A.

Siegel, Unterschrift

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21. Feb. 1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der **Stadt Eltmann** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT ELTMANN

Eltmann 11. Jan. 1995

1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Öhrberg"** erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).
Der Bebauungsplan wurde am **19.07.1994** als Satzung beschlossen.

II Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 06.08.1986 (GVBl S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von **1,07 ha**.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

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

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

3.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt unterteilt und festgelegt:

WA_I
Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8**

WA_{II}
Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschoßflächenzahl (GFZ) **1,2**

4.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- im Wohngebiet sind Einzelhäuser und Hausgruppen als Bauformen zugelassen.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

5.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilflächen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen.

5.2 Die Dächer sind als Satteldach oder Kruppelwalmdach auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterialien werden rote Dacheindeckungen zugelassen. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z.B. Verblechungen) bestehen.

5.3 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. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallspunkt gerechnet. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten auszuführen.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.

5.4 Dachüberstände traufseitig bis max. 60 cm
giebelseitig bis max. 50 cm

5.5 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

5.6 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9, ABS. 2 BAUGB)

6.1 Traufhöhe bergseitig
max. 3,70 m ab OK Gelände bei II-geschossiger Bebauung (E + D)
max. 6,70 m ab OK Gelände bei III-geschossiger Bebauung (E + I + D)

6.2 Höheneinstellung ins Gelände
Erdgeschoßfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Drittelspunkt der straßenseitigen Baugrenze.

6.3 Dachneigung 35° - 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 Pkt. 6.2 eingehalten wird.

7.0 NEBENANLAGEN

7.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Grenzbebauung vorgenommen wird. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und der Dachform mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig.
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.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke usw.). Vollpflasterung ist in Teilbereichen zulässig.

7.3 Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind zulässig, sofern die Zufahrt zur Erschließungsstraße 8 % nicht übersteigt.

7.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmasten, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

8.0 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 Kellergeschoßes erforderlich werden.

9.0 GRÜNFLÄCHEN

9.1 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 steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert und gestört werden. Aufschuttungen 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.

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 geforderd.

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

11.0 MÜLLTONNEN, ABFALLSAMMELSTELLEN UND LAGERHALTUNG

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Lagergut sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen, oder in geschlossenen Boxen oder Hallen 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.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 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

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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.

Baufeld Wohnbauflächen nach § 1 Nr. BauNVO

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

II — Erdgeschoß + Dachgeschoß
III — Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß
0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

o — offene Bauweise
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

SD/KD — Satteldach, Kruppelwalmdach **Dachneigung: 35° - 48°**

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

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festlegung einer zwingenden Hauptfirstrichtung.

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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

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.

Stellplätze
pro Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr

Planstraße A — Straßenbezeichnung

öffentliche Wege

9.0 Hinweise

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2050 — Flurstücksnummern
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Böschungen
- (02) — Bauparzellennummer
- Schematische Darstellung der Trasse von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch
  Alle Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt
  (Gas-, Wasserversorgungs-, Schmutzwasser-, Oberflächenwasser-, Strom- und Telefonleitungen)
- 290 — Höhenschichtlinien

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

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen / Hochstämme für die Gestaltung des Straßenraumes sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Geringfügige Abweichungen gegenüber den eingezeichneten Standort sind möglich.

Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden:
Bäume: Stieleiche, Spitzahorn, Süßkirsche, Winterlinde, Hainbuche, Eberesche, Birke, Walnuss, Speierling.
Sträucher: Kornelkirsche, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Roter Hartriegel, Feldahorn, Schlehe, Faulbaum, Holunder, Heckenkirsche, Johannisbeere, Salweide.

Pflanzgebote:

- Erhalt von Solitärbäumen, Baumschutz nach DIN 18920 ist zu beachten.
- Erhalt von Heckenbeständen.
- Solitärbäume in privaten Flächen.
- Laubgehölze / kleinkronige Bäume und Sträucher in privaten Flächen.

Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.
Geschnittene Hecken und nicht standortgerechte Pflanzen sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

Zu entfernende Bestände

- Solitärbäume
- Strauchgehölze

Nr.	Änderungen		Name	gepr. am	Name
1	Anpassung an § 9 u. öffentl. Kan. Bericht v. 30.03.94	19.07.1994	Weber	19.07.1994	

Vorhaben: **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Eltmann**
Landkreis: **Haßberge**
Anlage: Vegetat. Bestandsplan Erläuterungsberichte
Plan Nr. **1** Projekt Nr.

Maßstab: **1:500**
Wohngebiet "Öhrberg"

	Tag	Name
Entwurf	29.11.93	
Grünordn.	29.11.93	
gez.	29.11.93	Weber
gepr.		

Vorhabensträger:
Stadt Eltmann
Marktplatz 1
97438 Eltmann/Main
19. Juli 1994 — 1. Bürgermeister
Datum — Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann/Main
19. Juli 1994
Datum — Unterschrift