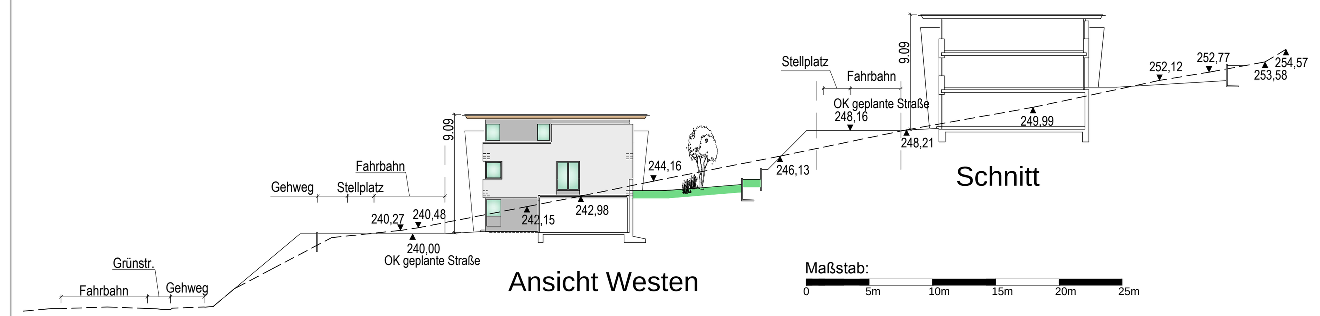


I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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 nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 ff BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

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

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 19 BauNVO	GFZ § 20 BauNVO
1	III	0,5	1,0
2	III	0,5	0,8

5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise
E — Einzelhaus
D — Doppelhaus
(Doppelhaushälften sind Wohnhäuser mit einer bzw. max. zwei Wohneinheit(en) je Doppelhaushälfte. Die Doppelhäuser können dabei aus zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häuser oder auch auf ungetrennten Grundstücken als "Einzelhaus" erstellt werden)
M — Mehrfamilienhaus

Dachform:
FD — FD = Flachdach
PD — PD = Pultdach

Dachneigung:
10° - 15 ° — PD
2 % - 5 % — FD

Baufeld

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
20 m Abstand zum Fahrbahnrand

6.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

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

Verkehrsflächen
Geplanter Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Stellplätze
Aufweitungsfläche B26

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

Private Grünflächen / Nutzgarten
Öffentliche Grünflächen

9.0 Planungen, Naturschutzregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
Diese sind mit den Baum- und Straucharten gem. Ziffer 8.7 zu bepflanzen

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

Fläche für Versorgungsanlagen - Bestandsgebäude
Blockheizkraftwerk

12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mögliche Modellstellungen der Garagen / Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.
1 / 811 m² — Parzellennummer mit Grundstücksfläche
679/2 — Flurstücksnummer
Grenzsteine
Höhenschichtlinien (Meterlinien)
Vorhandene Flurgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
135.39 — Bemaßung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Spielplatz / Spielanlagen

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stephanshöhe" Stadt Eltmann, Gemarkung Eltmann erfolgt auf der Grundlage

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014 / 52/ EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.400 m².

2.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

3.1 zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß §19 Absatz 2 BauNVO wird auf 5.650 m² festgesetzt.

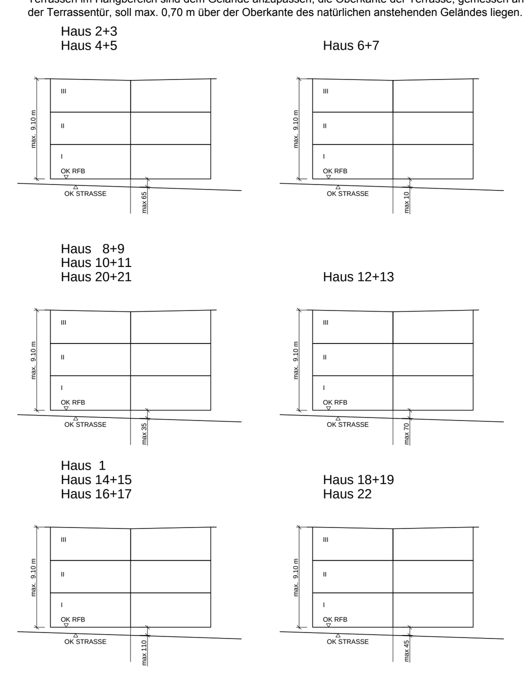
3.2 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

Diese können bestehen aus:
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
Zulässig ist dabei
- ein Flachdach mit einer Dachneigung von 2 % - 5 %
- ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° - 15°

3.3 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

Die max. Höhe Fußbodenoberkante der Eingangsebene des Erdgeschosses (= Rohdecke) im Bezug auf die Erschließungsstraße wird in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.
Terrassen im Hangbereich sind dem Gelände anzupassen, die Oberkante der Terrasse, gemessen an der Terrassentür, soll max. 0,70 m über der Oberkante des natürlichen anstehenden Geländes liegen.



4.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten. An das Hauptgebäude angebaute unbeheizte Glasanbauten dürfen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten und relativ zur zugehörigen Außenwand max. 2/3 der Länge aufweisen.

Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachüberstand

Bergseitig bis max. 1,50 m
Talseitig bis max. 1,50 m
Firstseite (Pult) bis max. 0,70 m (gilt nicht bei Fassadenrücksprüngen)

7.2 Dacheindeckung

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Pultdächer bis 15° Dachneigung können sowohl als blendfreies Blechdach als auch als Foliendach ausgeführt werden. Flachdächer sind als Foliendächer herzustellen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

7.3 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen

Außenantennen sind auf der Dachfläche zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne keine gleichwertigen Empfangsmöglichkeiten bietet.

7.4 Fassade / Dachformen

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen auszuführen. Sichtbetonflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.
Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dacheindeckung und -neigung aufeinander abzustimmen.

7.5 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Geschlossene Garagen sind als Flachdachgaragen auszuführen.

Nebeneinander stehende Garagen sind in Form und Farbe anzugleichen.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortäderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzeliste unter Punkt 8.7 zu pflanzen.

8.2 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück sind mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) und drei Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

8.3 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.7 zu pflanzen. Je angefangene 15 m zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5 % zu betragen.

8.4 Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen, hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode anschließend an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (besondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung von 4 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

8.6 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand vom 2,50 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

8.7 Gehölzliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume — Qualität: H., 3xvm, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stileiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume: — Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten lokal bewährter Sorten von:
Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Wallnuss
Zwetschge

Sträucher: — Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus mongyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Roas glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rahmnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus frulicosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Heister: — Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

8.8 empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Empfohlene Arten für **Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.

V2: Schonung der randlichen Heckenbestände; unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.

10.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung).
Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freifläche (z. B. Zufahrten) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10 mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10 mm Fugenbreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn das Wasser dieser Fläche auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickert, z.B. durch entsprechendes Gefälle.

11.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind als Zäune ohne sichtbaren Sockel oder als lebende Hecke aus den in Ziffer 8.7 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Mauern sind hier nur als Bruch- und Sandsteinmauern sowie als geputzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Im Terrassenbereich von Doppelhäusern sind bis 2,00 m über OK Fertigfußboden des Erdgeschosses hohe Sichtschutzelemente zulässig.

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung max. 1,0 m betragen.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z. B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenrand aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

13.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den unbebauten Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhen von 1,60 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind terrassenförmig auszuführen, hierbei können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m errichtet werden.

14.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird, wenn der Bau einer Doppelgarage möglich ist. Bei einer Doppelhaushälfte, die nur über eine Einzelgarage verfügt, wird der Stauraum vor der Garage mit angerechnet.

15.0 Emissionen, welche vom Plangebiet selbst ausgehen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

16.0 Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung auszulegen.Schlafräume im nördlichen Bereich 1 sind auf den der Straße abgewandten Fassaden anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose L0621.001.01.001 vom 11.06.2019 zu entnehmen. Daneben sind ggf. die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

IV HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Haßberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche der Anzeige unverändert zu belassen.

2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt.

3.0 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen.

4.0 Schalltechnische Hinweise

Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel L0621.001.01.001 vom 11.06.2019 ermittelt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber und nachts in der nördlichen Baureihe (Bereich 1) im Plangebiet überschritten.
Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

5.0 Stützbauwerke

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenlampensockel einschließlich der Maste erforderlich.

6.0 Landwirtschaftliche Nutzung

Das geplante Baugebiet ist in jeglicher Himmelsrichtung von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgeben. Auf den Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Tätigkeiten wird hingewiesen und vermerkt, dass solche landwirtschaftlichen Tätigkeiten aus dem eigentumsrechtlichen Besitzschutz von der Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

7.0 Verkehrsrechtliche Erschließung - Anbindung des geplanten Baugebietes an die Bundesstraße B 26

Die Zufahrtssituation zum künftigen Baugebiet wird so gelöst, dass nur noch eine Anbindung an die B26 existiert. Hierbei wird sichergestellt, dass die Grundstücke, welche derzeit an die Straße "Buhlleite" anliegen, weiterhin eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit haben. Auf eine Linksabbiegespur wird verzichtet, da als Ausgleich eine Straßenaufweitung der B26 im Bereich der Zufahrt zum künftigen Baugebiet "Stephanshöhe" vorgesehen ist. Die Geschwindigkeit für die aus Richtung Eschenbach kommenden Fahrzeuge wird in diesem Bereich auf 70 km/h reduziert.

8.0 Hang- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Oberflächenwasser und örtlichen Sturzfluten unter Einbeziehung der hangseitig angrenzenden Nachbargrundstücke wird berücksichtig. In Absprache mit einem anerkannten Institut für Hydrogeologie sowie dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen werden vor Realisierung der Maßnahme Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens wird.

9.0 Autobahn BAB 70

Bei dem Baugebiet "Stephanshöhe" handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, welches ca 900 m von der BAB 70 entfernt liegt. Folgende Auflagen und Bedingungen werden gefordert und sind zu beachten:
Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, das der Verkehrsteilnehmer auf er BAB 70 nicht geblendet oder abgelenkt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB 70 ablenken können, dürfen nicht errichtet werden. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 70 beeinträchtigen können. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

10.0 Barrierefreies Bauen in öffentlichen Verkehrswegen

Die DIN Norm 18024 beschreibt die Anforderungen für das barrierefreie Bauen öffentlicher Verkehrswege für behinderte und ältere Menschen.
Die Belange dazu werden in den weiteren planungsrechtlichen Bauanträgen behandelt.

V VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Stephanshöhe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat hat am 06.02.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt.

3.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eltmann vom 22.02.2019 bekannt gemacht.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2019 bis 08.04.2019 beteiligt.

5.0 Der Stadtrat hat am 17.06.2019 den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gebilligt.

6.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17.06.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2019 bis 12.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eltmann vom 28.06.2019 bekannt gemacht.

7.0 Zu dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.06.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom .... beteiligt.

8.0 Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Begründung in seiner Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Eltmann, den ....
Stadt Eltmann

Z i e g l e r
Erster Bürgermeister (Siegel)

9.0 Ausgefertigt

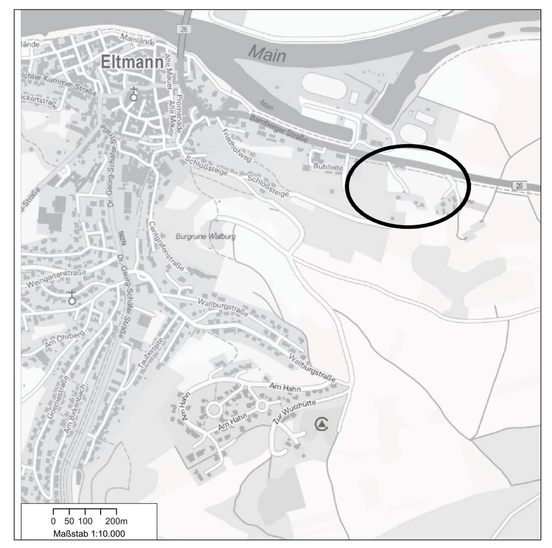
Eltmann, den ....
Stadt Eltmann

Z i e g l e r
Erster Bürgermeister (Siegel)

10.0 Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung, ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Eltmann, den ....
Stadt Eltmann

Z i e g l e r
Erster Bürgermeister (Siegel)



Nr.	Änderung	geändert	Datum

Vorhaben: Bebauungsplan
Stadt Eltmann
Fl.Nr. 679/2
Stephanshöhe, Eltmann

Anlage:

Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan
Allgemeines Wohngebiet

	Datum	Name
entw.:	08.11.2017	J.Veith
gez.:	19.12.2018	Wahl/Laubender
gez.:	17.06.2019	Wahl
gepr.:		

Vorhabensträger:
Stadt Eltmann
Marktplatz 1
97483 Eltmann

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Joachim Veith
Großer Anger 34 97437 Haßfurt
Tel. 09521 / 7020 Fax 64006
Architekt-J.Veith@t-online.de