

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

Table with 2 columns (A, B) and 2 rows (C, D) and another table with 2 columns (E, F) and 2 rows (A, B).

- 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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 2
0,35 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
(0,5) Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

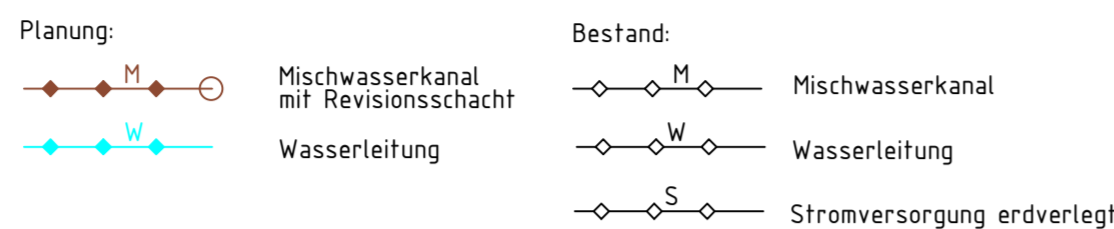
5.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise
E Einzelhaus
Dachform: FD = Flachdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach, VPD = Versetztes Pultdach
Baugrenze
Dachgauben sind zulässig.
Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

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

Private Grünfläche

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bestehende Flurstücksnummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien
Grundstücksgrenze
Bauplatznummerierung
Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mögliche Gebäudestellung von Garagen
Verkehrsfäche/Grundstückszufahrt

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern...

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha.

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

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Gründlein" wird gemäß § 4 bzw. § 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt...

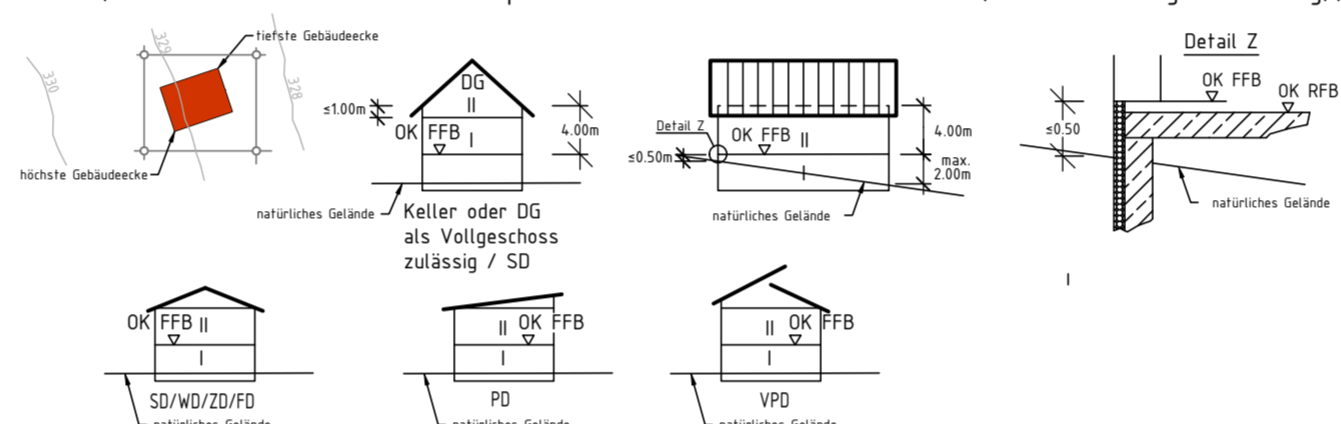
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

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

Table with 2 columns: Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50

4. Höhenfestsetzung

OK Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergwärts max. 50 cm über dem natürlichen Gelände... Die max. zulässige Traufpunkthöhe der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.



5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind Einzelhäuser zugelassen.

Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus:

- Kellergeschoss und Erdgeschoss / Dachgeschoss
Zulässig sind dabei:
SD/WD/ZD 15° - 25°, bei DG als Vollgeschoss 38° - 45°
PD 10° - 15°
VPD 15° - 25°
FD 0° - 3°
max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 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 an den Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einzuhalten.

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

8.1. Dachendeckung

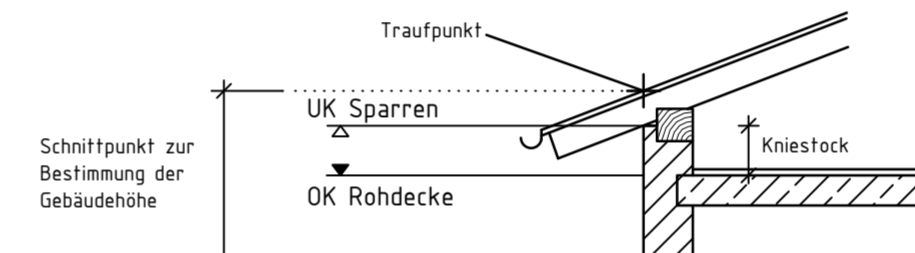
Dachendeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und grau zulässig.

Gauben können aus anderen Materialien bestehen (z. B. Zink- oder Kupferverblechungen).

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet.

8.2. Kniestock

Als Kniestockhöhe sind 30 cm zulässig. Ist der Ausbau des Daches als Vollgeschoss (SD 38° - 45°) vorgesehen, darf die Kniestockhöhe 1,0 m betragen.



8.3. Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Fliesen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbtröne sind für Fassaden nicht zulässig.

8.4. Garagen

Geschlossene Garagen sind freistehend oder am Hauptgebäude angebaut zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Garagendächer sind an die Form und Eindeckung des Hauptgebäudes anzupassen oder als begrünte Dächer zulässig.

8.5. Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.

8.6. Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

8.7. Einfriedungen

Einfriedungen bis 1,8 m Höhe und Mauersegmente bis 1,0 m Höhe über natürlicher Oberfläche sind zulässig. Maschendraht- und Jägerzäune sind nicht zulässig.

10. Textliche Festsetzung der Grünordnung

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

11. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung

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

Die Baufeldrümung 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.

Ist dies nicht möglich, sollte der Standort ab Ende Februar durch Vergrünungsmaßnahmen wie wiederholte Schwarzbirne oder Flatterbänder als Nistplatz unattraktiv gemacht werden.

11.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

IV. HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.0 Regenwassernutzung

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

3.0 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

4.0 Abwasserbeseitigung

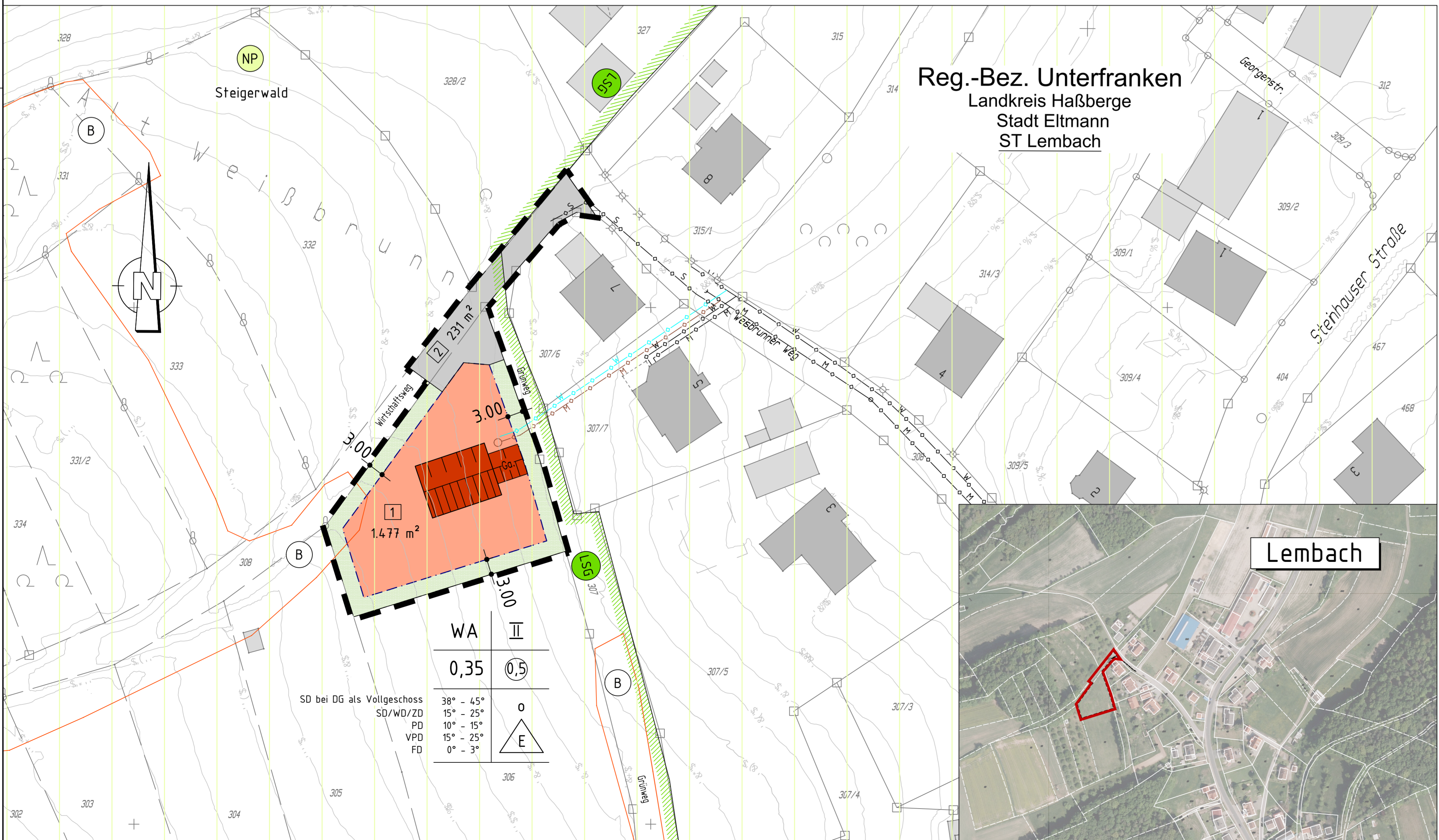
Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen.

DIN 1986-100 sowie die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

V. Schutzzonen

- B Biotop
LSG Landschaftsschutzgebiet
NP Naturpark Steigerwald



Reg.-Bez. Unterfranken
Landkreis Haßberge
Stadt Eitmann
ST Lembach



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes "Gründlein"

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2019 bis 06.03.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2019 bis 06.03.2019 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Eitmann hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Approval table with columns for Name, Position, Date, and Signature for the Mayor and other officials.

Project information table including project number, scale (1:500), and contact details for the technical office (TBW).