

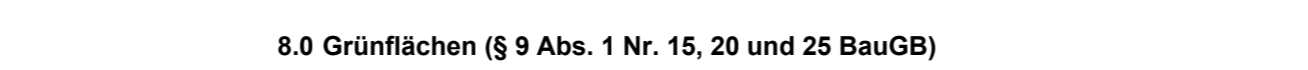


I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

Table with 2 columns (A, B) and 2 rows (C, D), defining land use symbols and colors.

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauVG



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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Table with 4 columns (Bereich, Anzahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ) and 2 rows (1, 2).

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

Table with 4 columns (Bereich, Anzahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ) and 2 rows (1, 2).

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

Legend for building types (Einzelhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus), roof types (FD, PD), and building height/denial rules.

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 BauVG)

- List of facilities for public and private areas, including green spaces and parking.

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

- List of traffic-related facilities and areas.

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

- List of green spaces, including private and public areas.

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 BauVG)

- List of planning and nature conservation measures.

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

- List of utility areas and facilities.

12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

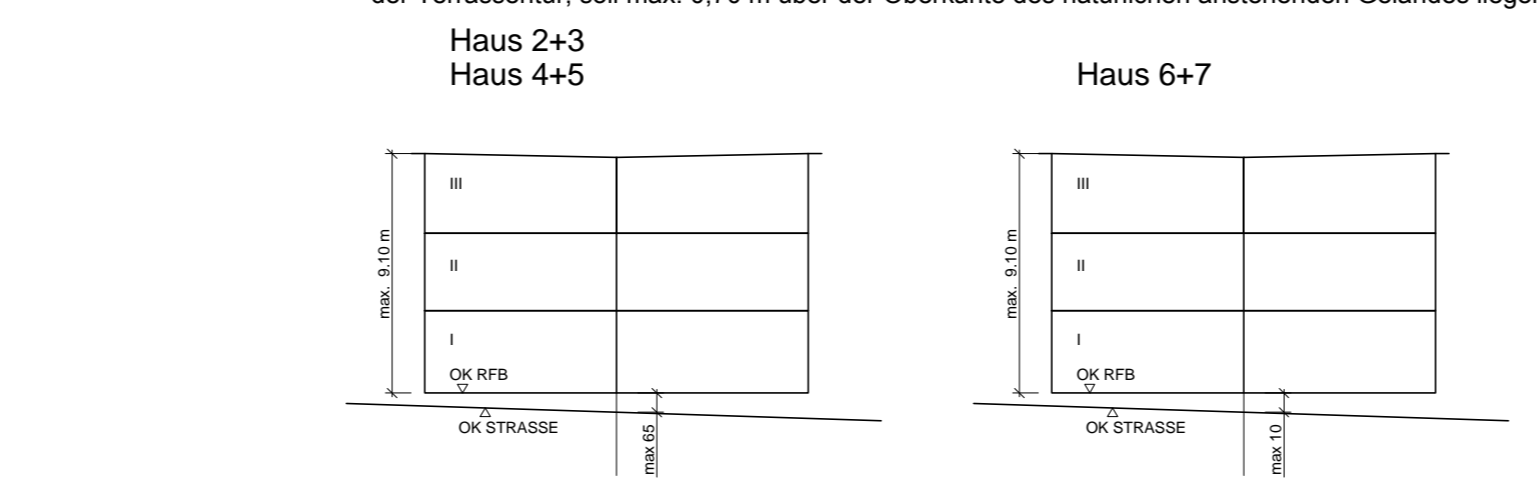
- List of other representations and regulations, including existing buildings and boundaries.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

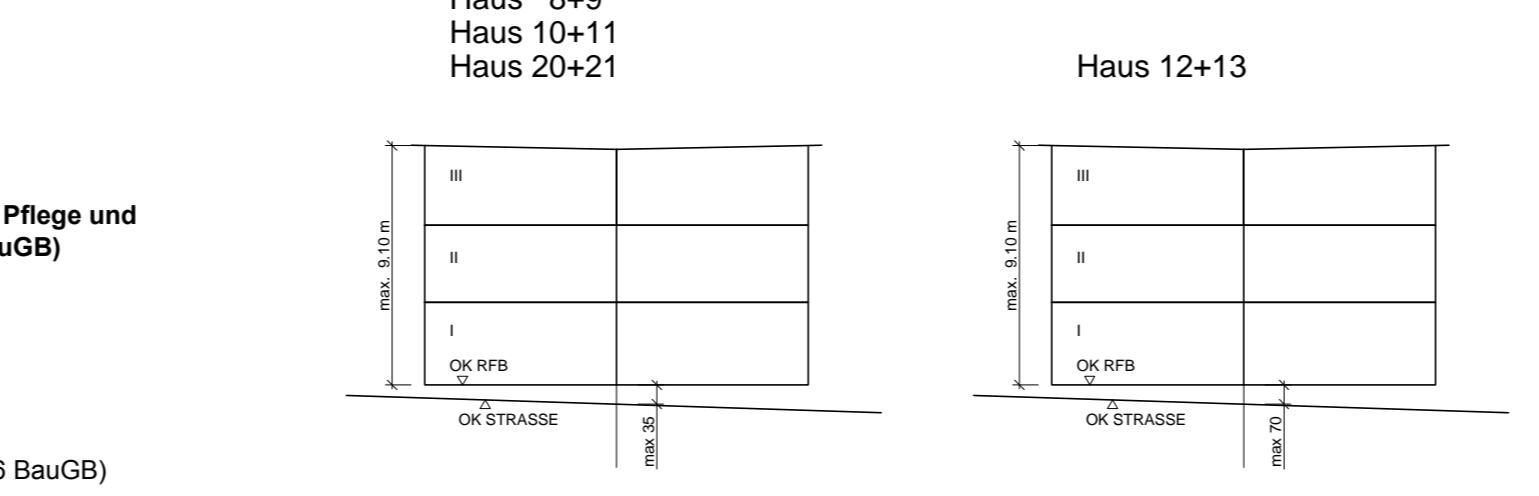
- Textual regulations including: 1.0 Allgemeines, 2.0 Art der baulichen Nutzung, 3.0 Maß der baulichen Nutzung, 3.1 zulässige Grundfläche, 3.2 Anzahl der Vollgeschosse, 6.0, 7.0, 8.0, 9.0, 10.0, 11.0, 12.0, 13.0, 14.0, 15.0, 16.0, 17.0, 18.0, 19.0, 20.0, 21.0, 22.0, 23.0.

3.3 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

Die max. Höhe Fußbodenebene der Eingangsebene des Erdgeschosses (= Rohdecke) im Bezug auf die Erschließungsstraße wird in den nachfolgenden Systemschnitten festgelegt.



3.3 Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)



8.7 Gehölzliste Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Table listing tree species (Bäume, Obstbäume) and their minimum quality requirements.

8.8 empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Table listing recommended plants for selection in homes and gardens.

9.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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

- 1.0: Aufwändiger Bodenbesatz zur Erschließung des Planungsbereiches...
- 2.0: Schonung der randlichen Heckenbestände...

10.0 Bauweise / Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und § 22 BauNVO)

Die aufgeführten Bauweisen sind unter anderem zu wählen. Die Grundstücke sind derart zu belegen.

11.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geschlossene und offene Garagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand...

12.0 Einfriedrungen (§ 9 Abs. 4 BauGBl i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)

Einfriedrungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterplanen.

13.0 Dachüberstand

Bergseitig bis max. 1,50 m, Talseitig bis max. 1,50 m.

14.0 Dachdeckung

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden.

15.0 Dachaufbauten - Außenantennenanlagen

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

16.0 Fassade / Dachformen

Die Fassaden sind als ortstypische Putzflächen auszuführen. Sichtbetonflächen und Metallverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig.

17.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGBl i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen.

18.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauVG)

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten.

19.0 Emissionen, welche vom Plangebiet selbst ausgehen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmmindernde Ausführung zu achten.

20.0 Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

IV. HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Halberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof anzuzeigen.

2.0 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauVG)

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

3.0 Speichern von Regenwasser

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

4.0 Schalltechnische Hinweise

Die im Einzelausschnitt erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baueingangsverfahren festzulegen.

5.0 Stützbauwerke

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützwerke 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 B 26 existiert. Hierbei wird sichergestellt, dass die Grundstücke, welche derzeit an die Straße "Bühlstraße" anliegen, weiterhin eine ungehinderte Zufahrtmöglichkeit haben.

8.0 Hang- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Oberflächenwasser und örtlichen Stürzfluten unter Einbeziehung der hangseitig angrenzenden Nachbargrundstücke wird berücksichtigt. In Absprache mit einem anerkannten Institut für Hydrologie sowie dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen werden vor Realisierung der Maßnahme Baugrunderhebungen durchgeführt.

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.

10.0 Barrierefreies Bauen in öffentlichen Verkehrsweegen

Die DIN Norm 18024 beschreibt die Anforderungen für das barrierefreie Bauen öffentlicher Verkehrswege für behinderte und ältere Menschen.

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 BauVG in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 öffentlich ausgestellt. 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 BauVG 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 § 4 Abs. 3 BauVG in der Zeit vom 10.07.2019 bis 12.08.2019 öffentlich ausgestellt. 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 § 4 Abs. 3 BauVG mit Schreiben vom ... beteiligt.

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

9.0 Ausgefertigt Eltmann, den ... Stadt Eltmann

Erster Bürgermeister (Siegel)

Zi e g l e r Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauVG ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung, ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Einheitsstunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauVG ist hingewiesen worden.

Eltmann, den ... Stadt Eltmann

Zi e g l e r Erster Bürgermeister (Siegel)

Das Oberflächenwasser, welches aus Süden Richtung Baugebiet strömt, wird durch die zu errichtende Stützmauer zu bestehenden Kanalisation in der westlichen Bühlstraße abgeleitet.

Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert, auch zur Aufnahme des Oberflächenwassers.

An dem Regenüberlaufbauwerk in der Bamberger Straße wird das Abwasser von einer Rohrdrossel an die weiterführende Kanäle der Stadt Eltmann weitergegeben. Abwasser, welches aufgrund der Rohrdrossel angestaut wird, entleert in den Seitenarm des Maines. Da das Baugebiet Stephanshöhe bereits in der aktuellen Schmutzfrachtrechnung enthalten ist, entspricht dies dem aktuellen Genehmigungsstand. Die dem Regenüberlauf nachfolgenden Kanäle werden künftig mehr Abwasser ableiten. Eine Überlastung durch die Neuerstellung ist aufgrund des Abschlages zum Main nicht zu befürchten.

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, dass der Verkehrsteilnehmer auf der 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 Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

10.0 Barrierefreies Bauen in öffentlichen Verkehrsweegen 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.



Table with 2 columns (Nr., Änderung) and 2 rows (Vorhaben, Stadt Eltmann).

Table with 4 columns (Maßstab, 1:500) and 3 rows (Stadt Eltmann, Stephanshöhe, Allgemeines Wohngebiet).

Table with 4 columns (Vorhabensträger, Stadt Eltmann, Marktplatz 1, 97483 Eltmann) and 3 rows (Entwurfsvorname, Architekturbüro Joachim Veith, Großanger 34, 97437 Haßfurt).