

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Am Hahn Süd" wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (AW) festgesetzt.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einreihhäuser.
- 3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.
- 4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 4.1 Die Gebäude sind als Putzgebäude / Holzgebäude oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbrennstoffflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
- 4.2 Die Außenwandung der Fassaden hat in gedachter Fortsetzung zu erfolgen. Die Verkleidungen aus Fasermament, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
- 4.3 Das Hauptdach ist als Satteldach oder Pultdach auszuführen.
- 4.4 Dachdeckungsmaterial: Einseitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Einseitig naturrot oder naturrot-weiß gebrannte Ziegel (Licht- oder Kupferverbleibungen) beidseitig. Flachdächer können beidseitig oder beidseitig mit Kupferverbleibungen versehen werden. Die Verkleidungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erheblichen Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dachrückleitungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.
- 4.5 Dachgauben (Dachreiter) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamthöhe der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäuhöhe betragen. Die Dachgauben sind mit einem Mindestmaß an Regenwasserabfuhr zu versehen und mind. ein Einfall der Dachlage (Hauptgebäude) betragen.
- 4.6 Dachbrennstoffe: trockenfallend bis max. 60 cm geneigt bis max. 50 cm
- 4.7 Glasbauelemente sind unzulässig.
- 4.8 Balkenbalken und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.
- 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Traufhöhe bergseitig: mind. 3,70 m ab GK Gelände bei 2 Vollgeschossen (U+E+D)

5.2 Dachneigung: Pultdächer: 30° - 45°

5.3 Höhenfestsetzung ins Gelände: Die Höhenfestsetzung des Erdgeschosses, getragenen Balkonbänke, Terrassen, Stufen, Treppen, etc. über der Straße am unteren Drittpunkt der städtebaulichen Baugrenze.

5.4 Ein Kränkeck ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rondelle bis Unterkante Sperren an der Außenseite der Außenwand.

5.5 Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist zulässig, sofern die Höhenfestsetzung der Gebäude der Festsetzungen unter Pkt. 5.1 eingehalten wird.

6.0 Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Die Stellplätze sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Carports sind freistehend oder am Haus angebaut, zugelassen. Die Errichtung ist nur zulässig, wenn die Carports mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter Pkt. 5.2.

6.3 Carports, die mit der Hochwasserzone zusammenstoßen, müssen in wasserabweisender Bauweise und in ihrer Abmessung eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Frischfrucht und Dachneigung, der zuerst geneigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung abweichend errichtet wird. Die Carports müssen mit einem Mindestmaß an Regenwasserabfuhr versehen sein. Carports müssen mit (freigelegten) Bodenbelägen befestigt werden. (Pflaster, Asphalt, etc., usw.)

6.5 Bei der Einplanung der Carports ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstämme, sowie auf Vegetations- und Entwässerungsleitungen zu achten.

### ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
- |   |                           |
|---|---------------------------|
| A | Art der baulichen Nutzung |
| B | Zahl der Vollgeschosse    |
| C | Grundflächenzahl GRZ      |
| D | Geschosflächenzahl GFZ    |
| E | Dachneigung               |
| F | Bauweise                  |
| G | Dachform                  |
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16,17 BauNVO)

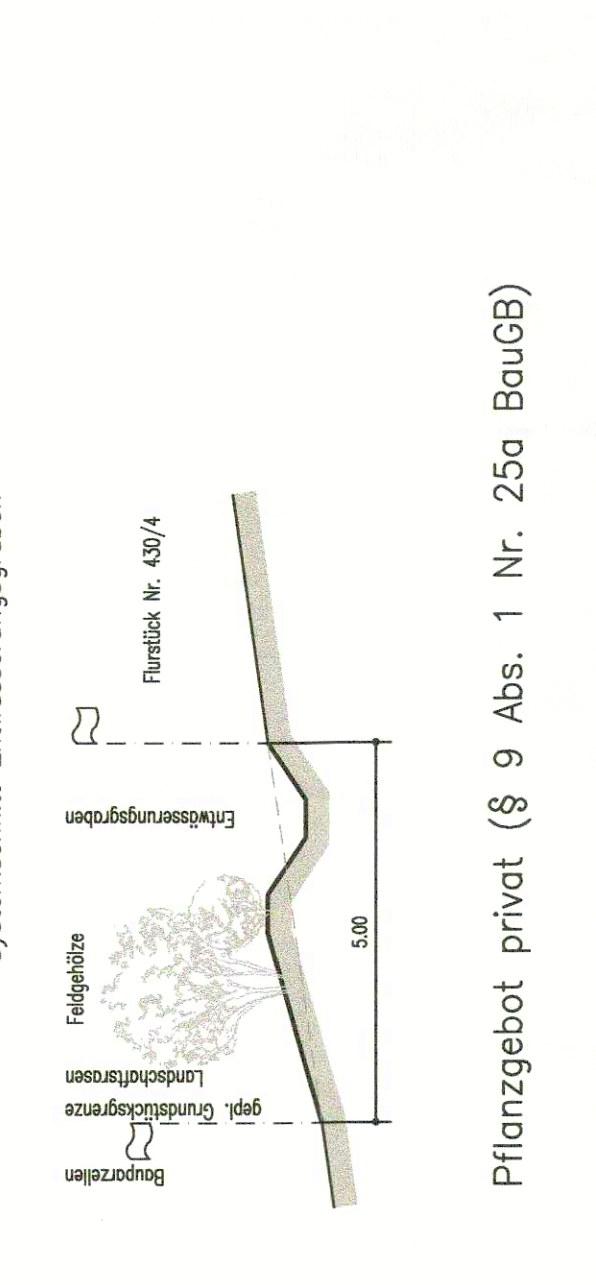
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO  
U+E+D Zahl der Vollgeschosse § 10 BauNVO
  3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise  
E nur Einreihhäuser zulässig
  6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Die technischen Festsetzungen der Gliederung Punkt 8 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.  
Pflanzgebot öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Landesförstern, keltischer Feldgehölz, Aken gem. Gebirgsartenliste  
Entwässerungsgraben mit Friedlichungspflanz



- Pflanzgebot privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum II. Ordnung mit Standortbindung
  - Baum II. Ordnung ohne Standortbindung
  - Obstbaum ohne Standortbindung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturpark

15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
  - SD/DP Satteldach, Pultdach
- 15.2 Hinweise
- Straße 'A'
- 011 Bauparzellennummer
  - best. Flurstücknummern
  - best. Grundstücksgrenzen
  - best. Blöschungen
  - Höhenschichtlinien

## STADT ELTMANN

### Bebauungsplan "Am Hahn Süd"

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Hahn Süd" erfolgt auf Grundlage

- der Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der zum Satzungsbeschluss § 18. Feb. 2010 in Kraft getretenen Fassung.

Der Bebauungsplan wurde am ..... die Sitzung beschlossen.

### Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsschluss wurde am 01.11.2001 ortsblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.11.2001 stattgefunden. Eine nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 15.07.2008 statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat am 17.09.2007 im Zuge eines Scoping-Termins im Landratsamt Hasberg stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2009 bis einschließlich 17.04.2009 beteiligt.
5. Eine nachträgliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 0.7. bis 0.7.2009 statt.
6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 1.8. Feb. 2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2.2.2009 als Satzungsplan gemäß § 10 BauGB beschlossen.
7. Der Landratsamt Hasberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 2.3. Feb. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

STADT ELTMANN  
1. Bürgermeister

STADT ELTMANN  
1. Bürgermeister

STADT ELTMANN  
1. Bürgermeister

STADT ELTMANN  
1. Bürgermeister

STADT ELTMANN  
1. Bürgermeister

Nr.	6	Änderung gem. Stadtratbeschluss vom 27.07.2009 und 14.09.2009	Datum	22.10.2009	Stichtag	12.10.2009
Verfasser:	Stadt Eitmann Stadtteil Eitmann "Am Hahn Süd"		Plan Nr.	1a	Projekt Nr.	02/00/69
Landkreis:	Haßberge		Alte	Begründung		
Maßstab:	1:1000		Tag	entw.	Name	
Verfasser:	Technisches Büro Werner Oker-Straße 3 a 97483 Eitmann		entw.	Feb. 2008	Mehr	
Stichtag:	0 9. Feb. 2009		getr.	Feb. 2008	Pano	
Datum	06. Februar 2009		gepr.	Feb. 2008	Stahl	

