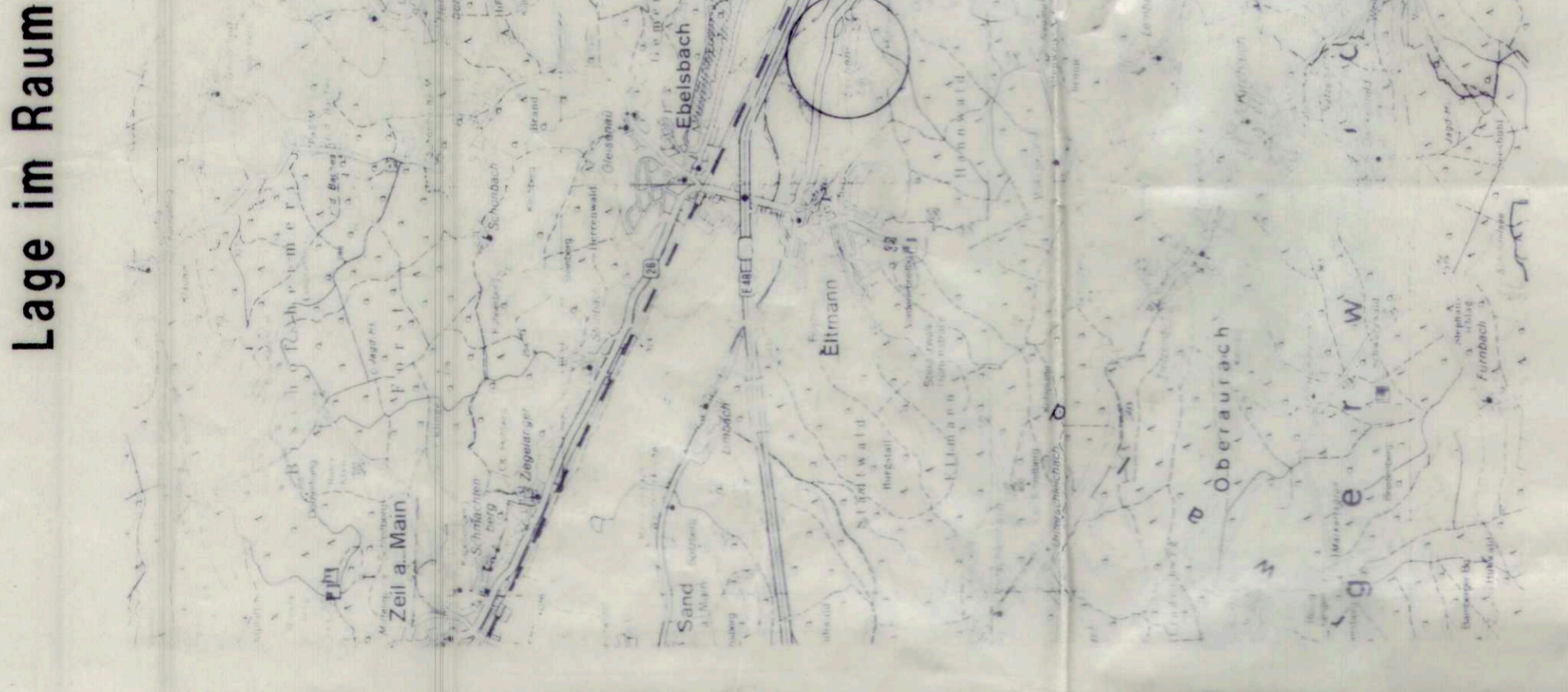


Legungsgrenzen graphisch eingeblät!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Allgemeines**
Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von 1,87 ha
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Untere Leite" 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: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 1,2
WAI: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7
MI: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7
- 4.0 Bauweise**
Als Bauformen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Entgegen § 22 BauNVO sind Baukörperlängen über 35 m im Mischgebiet nicht zulässig, ohne die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zum benachbarten Gebäude durch eine Verknüpfung mehrerer Baukörper durch Garagen oder Nebengebäude über diese Gesamtlänge hinaus nicht möglich.
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die Gebäude sind als Putzbau zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Sicht- und Holzverkleidungen sind in Geländehöhe zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen dünnwandigen Farben zugelassen.
Die Dächer sind als Satteldach, oder Krüppelwalmdach auszuführen. Als Dachdeckungsmaterialien werden rote Dachziegel, oder Dachziegel, Gablelndächer, Gablelndächer aus anderen Materialien (z.B. Verblendungen) bestehen.
Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben (Dachkerer) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortung muß mind. ein Fünftel der Firstlänge (Hausgauben) betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem First zum Giebelortung mind. nicht zulässig. Dachgauben sind mit Holz oder Stahl herzustellen.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig.
Dachüberstände: traufseitig bis max. 60 cm
giebelseitig bis max. 50 cm
5.5 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauflächen sind unzulässig.
5.6 Balkenbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.
- 6.0 Höherfestsetzungen (§ 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+1+D)
- 6.2** Höhenfestsetzung ins Gelände
Erdschloßfußböden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Drittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze
6.3 Dachneigung 35° - 48°
6.4 Ein Kniestock bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Firstock bis Unterkante Sparren, Schmittpunkt Außenwand Mauerwerk bzw. Dämmel.
6.5 Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht, und die Höhenfestsetzung der Gebäude den Festsetzungen unter Pkt. 6.2 eingetragten 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 Hauptgeschosses übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Abhängige, zusammengebaute, werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die vorgeschriebene Garage die Größe vorgibt. Vor sammeltürnen "eingetragten" ist nur wenn Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offentypigen Bodenbelägen befestigt werden. Rasengras, Rasengrassteine, wassergebündelter Decke usw.)
7.3 Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind zulässig, sofern die Zufahrt zur Erdschloßstraße 8% nicht übersteigt.
7.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumständer, sowie auf Vorr- und Entsorgungseinrichtungen zu achten.
- 8.0 Schallschutz**
Den Bauwerken wird empfohlen im Bereich von 50 m Abstand zur Trasse der B 26 auf der straßenseitigen Seite der Gebäude Schallschutzfenster einzubauen, da aus der Straße erhebliche Schallschwingungen auf öffentlichen Flächen ausgetriggert werden können.
Ruhe- und schutzbedürftige Räume sind nur an der straßenseitigen Seite zulässig.
- 9.0 Abwasseranschlüsse**
Die Abwasseranschlüsse werden im talseitigen Drittelpunkt der straßenseitigen Baugrenze ins Grundstück gelegt.
Bei von Pkt. 6.2 abweichender Höhenfestsetzung kann eine Entwässerung des Kellers nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses erforderlich werden.
- 10.0 Grünflächen**
10.1 Das in der Zeichnung zu diesem Baugebiet angegebene Pflanzangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäßigte Standortbedingungen sind möglich. Geländehöheunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungsanlagen auszugleichen. Aufwändig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert und gestört werden. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind zulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzangebot und Entfaltung von standortbestimmten Pflanzen werden im, zu diesem Baugebiet gehörenden Grünzonenplan detailliert erläutert.
DER GRÜNDUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.
- 11.0 Einfriednungen**
Einfriednungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriednungen abzustimmen.
Zugelassen sind Einfriednungen 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 Grundstücksecke gefordert. Die Einfriednung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubbäumen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.
- 12.0 Mülltonnen**
sind in geschlossenen Boxen, in den Garagen, oder hinter den Gebäuden unterzubringen.
- 13.0 Bodentunde**
soweit Bodentunde aufweisen, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege Bamberg, Schloß Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Halberge anzuzeigen.



ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone**
A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C D Grundflächenzahl GRZ
E F D Geschosflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise
2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Culminationen 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 Höhenfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsabsichten zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.
II Baufeld Mischgebiet nach § 1 Nr. 2 BauNVO
III Baufeld Mischgebiet nach § 1 Nr. 2 BauNVO
0,4 Edgeschoss + Dachgeschoss
1,2 Edgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1617 BauNVO)
Edgeschoss + Dachgeschoss
Edgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
nur Hausgruppen zulässig
SD/KD Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: 35° - 48°
6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Mögliche Modellierung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festlegung einer zwingenden Haupttrichterung
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 Garagenflächen vorzuziehen anzuordnen.
Stellplätze pro Wohninheit ist mind ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen
- 8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche mit Malanlagen, Fahrbahn, Straßenzulassung
öffentlicher Weg
9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 26 BauGB)
Mögliche Grünflächen auf Privatgrundstücken
Erfüllung von Hecken, Einzelbäumen oder Baumgruppen für die Gestaltung des Straßennetzes und Bebauungsabsichten. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Baumschutzbereiches, bzw. des Wurzelbereiches, sind geeignete Maßnahmen zur Substanzerhaltung zu ergreifen.
Pflanzangebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßennetzes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grünheiten sowie als Ergänzung zur freien Landschaft, Pflanzangebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Gemäßigte Abweichungen gegenüber dem eingetragenen Standort sind möglich.
Flächenspezifisch für Laubbäume, Kleinbäume, Bäume und Sträucher zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin, als Windschutzpflanzung auf öffentlichem Grund
öffentliche Grünfläche (Ruderalfläche)
bestehende Haupt- und Nebengebäude
Flurstücksnummern
Bestehende Flurstücksgrenzen
Böschungen
Bauparzellenummer
Schematische Darstellung der Trasse von geplanten Ver- und Entsorgungslinien, unterirdisch
Alle Leitungen werden in öffentlichen Straßenraum verlegt (z.B. Wasser, Abwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Strom und Telefonleitungen)
Höhenschichtlinien
von der Bebauung freizuhaltende Flächen im Baumfallbereich
- 10.0 Hinweise**
26
1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE
Der Stadt-Gemeinderat Eilmann hat in seiner Sitzung vom 6.7.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Leite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 25.02.1994 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Untere Leite" i. d. F. vom 12.01.1993 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.12.1993 bis 24.01.1994 öffentlich ausgestellt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. Dez. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Untere Leite" i. d. F. vom 25. Juli 1994 gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
Anzeigeverfahren / Genehmigung
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Halberge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB einzureichen.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde bekannt gemacht am 14. Dez. 1994.
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Halberge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB einzureichen.
Anzeigeverfahren / Genehmigung
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Halberge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB einzureichen.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde bekannt gemacht am 14. Dez. 1994.
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Halberge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB einzureichen.

Bebauungsplan
Wohn- und Mischgebiet
Eilmann, OT Eschenbach
Halberge
"Untere Leite"

Vorhaben: 1
Landschaft: 1
Maststab: 1 : 1000

Erstverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar Seemann-Str. 3a
97483 Eilmann/Halberge
Tel. 09341 1594
Fax 09341 1594

Datum: 22.11.1994