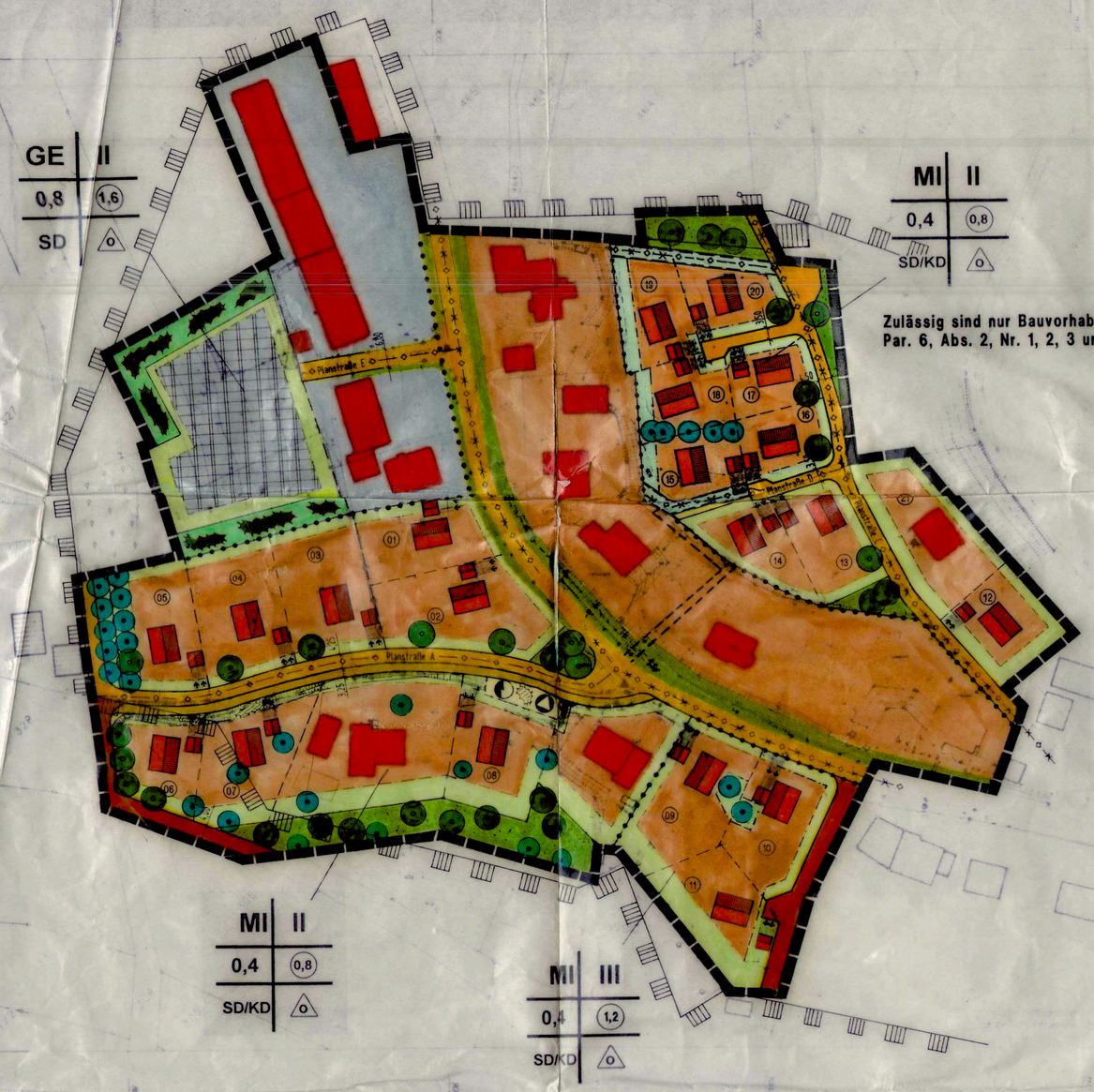


Zulässig sind nur Bauvorhaben nach Par. 6, Abs. 2, Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Wegscheidl"** erfolgt gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253).
Der Bebauungsplan wurde am ..19.10.1994..... als Satzung beschlossen.

II Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 5,21 ha
Davon entfallen 1,0 ha auf die Gewerbegebietsnutzung.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes **"Wegscheidl"** wird entsprechend der BauNVO § 6 als Mischgebiet, und in Teilbereichen als Gewerbegebiet gemäß BauNVO § 8 festgesetzt.

3.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

MI_I

Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8**

MI_{II}

Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschoßflächenzahl (GFZ) **1,2**

GE

Grundflächenzahl (GRZ) **0,8** Geschoßflächenzahl (GFZ) **1,6**

4.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Im Mischgebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser als Bauformen zugelassen.

4.2 Im Gewerbegebiet sind Satteldächer vorgeschrieben.
Die Dachneigung von Satteldächern wird mit 10° bis 48° festgesetzt.
Bei Gebäudeabmessungen über 20,00 m sind in mind. diesem Abstand räumliche oder optische Gliederungen durch Fassadenrück- oder -vorsprünge bzw. Lichtbänder vorzusehen.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IM MISCHGEBIET

5.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk, Schiefer- und Holzverkleidungen sind in Teilflächen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen.

5.2 Die Dächer sind als Satteldach, oder Krüppelwalmdach auszuführen. Als Dacheindeckungsmaterialien werden rote Dacheindeckungen zugelassen. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z.B. Verblechungen) bestehen.

5.3 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallspunkt gerechnet. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten auszuführen.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38 ° zulässig.

5.4 Dachüberstände traufseitig bis max. 60 cm
giebelseitig bis max. 50 cm

5.5 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbausteinflächen sind unzulässig.

5.6 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

6.0 HÖHENFESTSETZUNGEN (§ 9, ABS. 2 BAUGB)

6.1 Traufhöhe im Mischgebiet 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 + I + D)

Traufhöhe im Gewerbegebiet bergseitig:
max. 10,00 m ab OK. Gelände bei II - geschossiger Bebauung.

Erdgeschoßfußboden der unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Bebauung max. 0,50 m über OK Straße am talseitigen Drittelspunkt der straßenseitigen Baugrenze.

6.3 Dachneigung 35° - 48° im Mischgebiet
10° - 48° im Gewerbegebiet

6.4 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren. Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempel.

6.5 Die Nutzung des Kellergeschoßes für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoß entsteht, und die Höheneinstellung der Gebäude den Festsetzungen unter Pkt. 6.2 eingehalten 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 Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die ersteenehmigte Garage die Gestalt vorgibt. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke usw.) Vollpflasterung ist in Teilbereichen zulässig.

7.3 Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind zulässig, sofern die Zufahrt zur Erschließungsstraße 8 % nicht übersteigt.

7.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

8.0 ABWASSERANSCHLÜSSE

Die Abwasseranschlüsse werden im talseitigen Drittelspunkt der straßenseitigen Baugrenze ins Grundstück gelegt.

Bei von Pkt. 6.2 abweichender Höheneinstellung kann eine Entwässerung des Kellers nicht mehr gewährleistet werden. In Teilbereichen des Baugebietes kann eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschoßes erforderlich werden.

9.0 GRÜNFLÄCHEN

9.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig 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 unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebote und Empfehlung von standortheimischen Pflanzen werden im, zu diesem Bebauungsplan gehörenden, Grünordnungsplan detailliert erläutert.

DER GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

10.0 GRÜNFLÄCHEN IM GEWERBEGEBIET

10.1 Böschungen und Abgrabungen
Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

10.2 Unversiegelte Flächen
Um den Wasserhaushalt des Gebietes nicht zu sehr zu stören, sind 20 % der überbauten Flächen als Grün- bzw. unversiegelte Flächen zu erhalten.
Begrünte Dach- und Fassadenflächen können mit einbezogen werden.

10.3 Stellplätze
Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenbeläge sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
Die jeweils für die geplante Nutzung notwendige Anzahl der Stelli- und Parkplätze ist auf dem eigenen Grundstück des Bauwerbers bereitzustellen.

10.4 Pflanzplan
Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerber ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Dieser ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
Darin sind Aussagen zu treffen über:

a) die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzenarten und Pflanzengrößen.
b) die versiegelten Flächen, die auf ein unabdingbares Maß zu beschränken sind.
c) die Restflächen, die möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

11.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Mischgebiet
Zugelassen sind Einfriedungen 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 Grundstücksfläche gefordert.
Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

Gewerbegebiet
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Sie sind entlang der Außenkante des ausgebauten Fahr- und Gehweges zulässig.
Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen hineinragen. Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Vor- und Hinterpflanzung mit einer Hecke vorzusehen.
Die Errichtung von Mauern ist nicht gestattet. Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,30 m sind in hellen Tönen zu verputzen, zu streichen oder mit Natursteinen zu verblenden.
Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,75 m nicht übersteigen. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Einfriedungen bzw. Bepflanzungen max. 0,70 m über Gehsteig- bzw. Fahrbahnoberkante hochgezogen werden.

12.0 MÜLLTONNEN, ABFALLSAMMELSTELLEN UND LAGERHALTUNG

Mülltonnen, Abfallsammelbehälter, Wertstoffsammelbehälter und Lagergut sind von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar anzuordnen, oder in geschlossenen Boxen oder Hallen unterzubringen.

13.0 BELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN

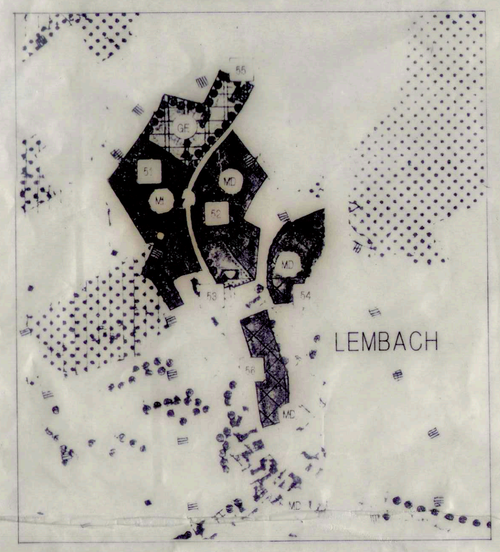
Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu erstellen, daß Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.
Die Außengestaltung ist dem Landschaftsbild anzupassen.

14.0 BODENFUNDE

soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, Schloß Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

Lage im Raum

Lage im Ort



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Dachform
F Bauweise
G Einschränkungen

2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich 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)

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.
Baufeld Mischgebietsflächen nach § 1 Nr. 2.6 BauNVO
GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Absichten.
Baufeld Gewerbegebietsflächen nach § 1 Nr. 2.8 BauNVO

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

II — Erdgeschoß + Dachgeschoß
III — Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß
0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise
Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
SD — Satteldach — **Dachneigung: 10° - 48°**
SD/KD — Satteldach, Krüppelwalmdach — **Dachneigung: 35° - 48°**

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Festlegung einer zwingenden Hauptfirstrichtung.
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 Garageneinfahrten vorgelagert anzuordnen.
Stellplätze
pro Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr
Planstraße A — Straßenbezeichnung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen), mit Maßangaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
öffentliche Wege

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

Mögliche Grunflächen auf Privatgrundstücken
Erhaltung von Hecken, Einzelbäumen oder Baumgruppen für die Gestaltung des Straßenraumes und Bebauungsbereiches.
Bei Baumaßnahmen innerhalb des Baumschutzbereiches, bzw. des Wurzelbereiches, sind geeignete Maßnahmen zur Substanzerhaltung zu ergreifen.
Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grunflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.
Flächenpflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin, als Windschutzpflanzung auf öffentlichem Grund.
Flächenpflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin, als Windschutzpflanzung auf privatem Grund.

10.0 Hinweise

bestehende Haupt- und Nebengebäude
306 — Flurstücksnummern
Bestehende Flurstücksgrenzen
Böschungen
18 — Bauparzellennummer
Schematische Darstellung der Trasse von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, unterirdisch.
Alle Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.
(Gas-, Wasserversorgungs-, Schmutzwasser-, Oberflächenwasser-, Strom- und Telefonleitungen)
Bestehende private Abwasserleitungen
Mit Leitungsrechten belastete Flächen
320 — Höhenschichtlinien
Bestehende Trafostation
Wertstoffsammelstelle
Naturparkgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadt-/Gemeinderat Eltmann hat in seiner Sitzung vom 6.7.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes **"Wegscheidl"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.05.1994 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes **"Wegscheidl"** i. d. F. vom 01.08.1994 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.08.1994 bis 12.09.1994 öffentlich ausgelegt.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2. Jan. 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat den Bebauungsplan **"Wegscheidl"** i. d. F. vom 10.10.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

STADT ELTMANN
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren / Genehmigung
Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.
Landratsamt Haßberge
I.A.
Siegel, Unterschrift

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Die Genehmigung des Bebauungsplanes / wurde am 6.1.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

STADT ELTMANN

Eltmann 13. März 1995

1. Bürgermeister

S	nachrichtl. Übernahme von Leitungsrechten	10.10.94			
4	Einarb. Beschluß vom 06.07.1994	31.08.1994			
3	Einarb. der Erg. T. d. B. u. öffentl. Ausl.; Beschl. v. 30.03.94	16.05.94	Weber	16.05.94	
2	Änderung lt. Beschluß vom 08.12.93	20.12.93	Weber	20.12.93	
1	Änderung lt. Beschluß v. 16.11.93	29.11.93	Weber	29.11.93	
Nr.	Änderungen	gez. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben: **Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet Eltmann, OT Lembach**
Landkreis: **Haßberge**
Maßstab: **1 : 1000**
" Wegscheidl"
Anlage: Begründung Grünordnungsplan
Plan Nr. **1**
Projekt Nr.

	Tag	Name
entw.	8.11.93	
gez.	8.11.93	
gepr.		

Vorhabensträger
Stadt Eltmann
Marktplatz 1
97483 Eltmann/Main
10. Okt. 1994 — 1. Bürgermeister
Datum — Unterschrift

Entwurfsverfasser
Technisches Büro Werner
Oskar Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann/Main
08.12.1993
Datum — Unterschrift