

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m<sup>2</sup>.
5. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- 5.1 Die Erdgeschoßbodenhöhe der Gebäude darf hangseitig höchstens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen.
6. STELLPLATZE UND GARAGEN
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
- 6.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
7. DACHFORM
- 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von 48°.
- 7.2 Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.
- 7.3 Sonnencollectoren sind bis max. 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.
- 7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 25° bis 35°) zulässig.
- 7.6 Ein Kniestock von max. 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Firstplatte ist bei Z = 1 + DG zulässig.
8. EINFRIEDUNGEN
- 8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht, max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun mit senkrechter Holzlatte herzustellen, die dahinter dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
9. AUSSERE GESTALTUNG
- 9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Für Stürze, Stützen etc. sowie konstruktionsbedingte Bauteile ist Sichtbeton zulässig.

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- 1.1 Eingeschränktes Dorfgebiet (MD eing.) nach § 5 BauNVO; lärm- und geruchsintensive Anlagen sind nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit Z = 1 + DG zwingend festgesetzt.
3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung zugelassen.
- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- 3.5 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO muß gewährleistet werden.

10. EINTAFELUNG
- 10.1 Bei Entwässerungsanlagen sind die Vorschriften des 1984 zu beachten.
11. AUSSENAUFLAGEN
- 11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig. (siehe 11.6)
- 11.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der umgrenzenden Mauer bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzupassen.
- 11.3 Eine Auffüllung von mehr als 1,00 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.
- 11.4 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 11.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind gemäß dem Erhaltungsgebot zu erhalten.
- 11.6 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit bodenständigen Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz bzw. Schallschutz und Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:
- Rainweide (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Feldahorn (Acer Compestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lantana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hartrieegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylostemum), Hundsrose (Rosa Carnina), sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Kiefer. Auf eine Länge von 15 m<sup>2</sup> des Pflanzgebietes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden.
12. BEBAUUNG IN DER NÄHE DES WALDES
- 12.1 An den Kaminen sind zur Verhinderung von Funkenflug Prallbleche anzubringen.
- 12.2 Jegliches Feueranzünden im Freien, z.B. Grillplatz, verbrennen von Unrat usw ist untersagt.
- 12.3 Es dürfen nur verschleißbare Aschetonnen aus Metall verwendet werden.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A. FÜR FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
- MD EINGE. eingeschränktes Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- I-DG Zahl der Vollgeschosse z.B. ein Vollgeschob und ein als Vollgeschob anzurechnendes Dachgeschob
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschobflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 48° Dachneigung
- ↔ Firstichtung

- ↔ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Verkehrsflächen
- ▨ Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsbegleitgrün
- Grünflächen
- ▨ Erhaltungsgebot für Bäume und Buschgruppen
- ⊙ Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- ⊞ Müllabstellplatz
- Ga Garagen

**B. FÜR HINWEISE**

- ▨ Bestehende Gebäude
- ↔ ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke
- ↔-320 Höhenrichtlinien
- 745 Flurstücks-Nummern
- ▨ Wasserfläche

Die Gemeinde Effeltrich erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBAUG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 bez. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayRS I. S. 462) i.d.F. d. Bek. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Art. 91 und 89,1 Nr. 10 der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.07.1982 (GVBl. S. 419) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom ..... AZ ..... des genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan „Bergstraße“ der Gemeinde Effeltrich gilt der vom Ingenieurbüro H.P. Gauff GmbH & Co, Nürnberg am 01.10.1982 gezeichnete, zuletzt am 14.07.1983 geänderte Bebauungsplan „Bergstr. Georgeng.“, der zusammen mit den „Weiteren Festsetzungen“ und der Begründung in der Fassung vom 19.07.1982 zuletzt geändert am 14.07.1983 den Bebauungsplan bildet.

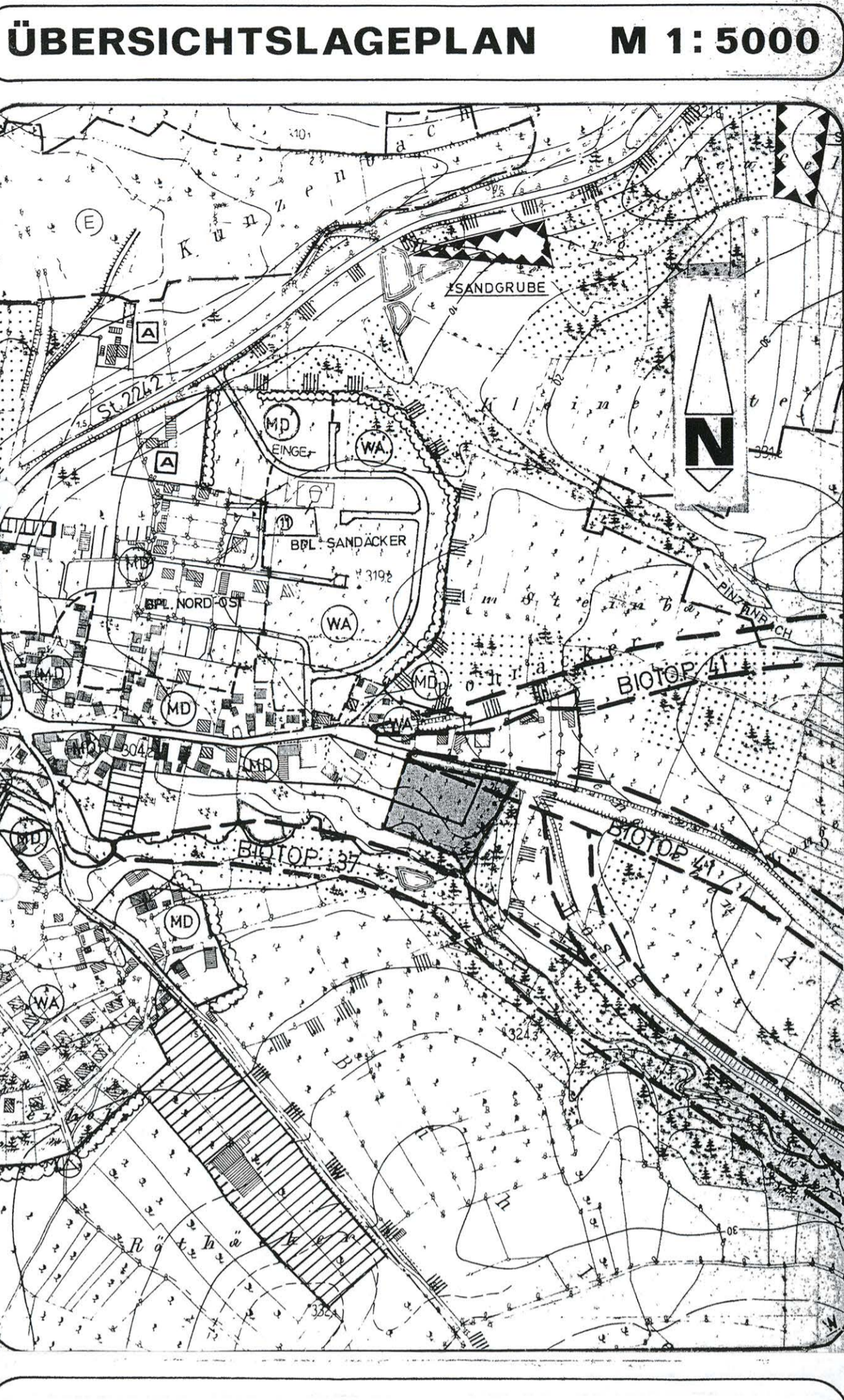
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAUG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Effeltrich, den 20.12.1983

Mage (1. Bürgermeister)

**DATEN**

- H. P. Gauff Ingenieure  
GmbH & Co  
Passauer Str. 9, 8500 Nürnberg  
Tel. 400041, 400042, 400043, 400044
- zur Bearbeitung des Planverfahrens:  
Nürnberg, den 30. Dez. 1983
- Die Gemeinde Effeltrich hat am 26.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde nach § 2 BBAUG ortsbekannt gemacht.  
Effeltrich, den 30.07.1982
- Die Gemeinde Effeltrich hat gemäß § 2a, Abs. 2 BBAUG am 02.12.1982 nach ortsbekannter Bekanntmachung am 19.11.1982 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen und allgemein Gelegenheit zur Äußerung Erörterung herbeiführen lassen.  
Effeltrich, den 20.12.1982
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBAUG vom 08.8.1983 bis einschl. 08.9.1983 in der Rathaus der Gemeinde Effeltrich öffentlich ausgelegt.  
Effeltrich, den 20.09.1983
- Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.  
Effeltrich, den 20.12.1983
- Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.02.1984, Nr. 188/1-610-84 gemäß § 11 BBAUG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) genehmigt.  
Forchheim, den 10. Februar 1984
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.02.1984 ortsbekannt gemacht. Gemäß § 12 BBAUG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.  
Effeltrich, den 28.11.84



**GEMEINDE EFFELTRICH**

Landkreis: FORCHHEIM

**BEBAUUNGSPLAN „BERGSTRASSE GEORGENGARTEN“**

**2. FERTIGUNG**

M 1:1000 NÜRNBERG, 01.10.1982

ENTWURF	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
GEZEICHNET	01.10.82 / Hg		
GEPRÜFT	11/02/82 / Hg		
GEÄNDERT	14/07/83 Mg		
PROJEKT-NR.	15-41380	FLÄCHE	

H. P. GAUFF INGENIEURE GmbH & Co  
PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 50 45

Genehmigt 10.2.84 wof

Landratsamt Forchheim 10.02.84 8-5 Uhr 6.2.