

BEBAUUNGSPLAN

EFFELTRICH

ALTHOF I

M = 1 : 10000

Bearbeitet:

Architektur- und Ingenieurbüro
Fritz Eismann - BDB
8550 Faschheim, Nürnberger Straße 11
Tel. 09103 / 1654



1. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 1 Abs. 1 bis § 11 Abs. 2 der BauNVO)

(§ 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet
(§ BauNVO)

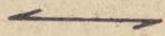


2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauGB sowie §§ 16 und 17 n BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse, (Z)

I

Erdgeschoß u. Dachgeschoß $Z = I + D$
Sattel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm
Dachgeschoßausbau möglich
Firstrichtung



- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
- 2.3 Geschößflächenzahl GFZ
- 2.4 Baumassenzahl BMZ

03
05

3. BAULINIEN - BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Baugrenze



6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie



7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB)



8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Abwasserleitungen geplant

Abwasserleitungen bestehend



9. GRÜNFLÄCHEN

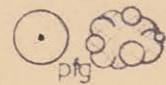
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen

Spielplatz

Vorhandene Bäume erhalten

Bäume neu zu pflanzen



13. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

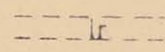
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e u. Nr. 12 BauGB)

13.1 Garage

Ga



13.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BBauNVO)

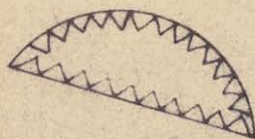


13.6 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



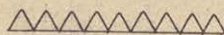
- 13.7 Freizuhaltende Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen
Umzäunungen und Bepflanzungen
max. 0,80 m ü. OK Straße



- 14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BauGB)



- 15.2 Baumfallabstand



II. HINWEISE

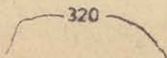
1. Bestand von Wohngebäuden
Nebengebäuden



2. Flurgrenzen bestehende
aufzuhebende
neu vorgeschlagene



3. Höhenlinie mit Höhenangabe über MN



4. Die Planunterlage und die Höhendarstellung im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESTALTUNG:

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 Bay BO gewährleistet sein.

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 48-51° festgesetzt.

Die Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben, dunkelbraun oder rot einzudecken.

Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz und Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Garagen: Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Satteldach zulässig.

Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung u. den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.

Einfriedung: Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m ü. OK Straße - einschl. Sockelhöhe, max. 0,30 m - nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Holzzäune und Naturhecken zugelassen.

Im Baugebiet Althof II ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, von diesem können störende Geräuschemissionen auf die Baugrundstücke ausgehen.

Außenanlagen: Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis 1,00 m Höhe i. natürl. Gelände zulässig.

Hangseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf talseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.

Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStr.WG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Böschungen und Stützmauern:

Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anliegern auf Ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.

Eingrünung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.

Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Gemeinde
erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 +
10 des Baugesetzbuches - B: GB - i.d.F.d. Bek.
vom 8.12.1946 (BGBI. I. S. 253), § 1 der Verord-
nung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom
22.06.1961 (GVBl. S. 161) des Artikels 23 der Ge-
meindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -
vom 25.01.1962 (Bay.BS I. S. 462) i.d.F. vom
31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Ge-
setz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) der Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -
i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBI. I. S. 1763) -
sowie der Art. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bau-
ordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974
(GVBl. S. 115.) folgenden mit Schreiben
..... AZ
genehmigten Bebauungsplan

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan
der Gemeinde
gilt der vom Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger
Straße 11, 8550 Forchheim am
gezeichnete Bebauungsplan
der zusammen mit den "Zusätzlichen Festsetzungen"
der Bebauungsplan bildet.

§ 2

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

Gemeinde den

.....
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat am **09.12.88** die Aufstellung des Bebauungsplanes bekanntgemacht. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



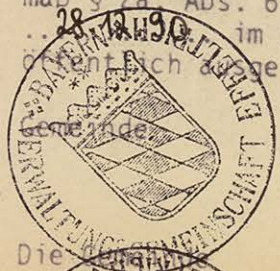
Effeltrich den **20.01.89** *Majus*
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB am **16.03.89** nach ortsüblicher Bekanntmachung am **10.03.89** die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allen Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.



Effeltrich den **25.04.89** *Majus*
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB vom **26.11.90** bis einschl. **28.12.90** im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.



Effeltrich den **02.01.91** *Majus*
1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Gemeinderates vom **04.02.91** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Effeltrich den **20.03.91** *Majus*
1. Bürgermeister

~~DEM LANDRATSAMT FORCHHEIM WURDE DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 11 ABS 3 I V.M. § 12 ANGEZEIGT. GEMÄß § 11 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 2 DER DELEGATIONSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 28.01.1977 (GVBl. S. 67) MIT/OhNE AUFLAGEN GENEHMIGT. ES WURDE KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.~~

FORCHHEIM, LANDRATSAMT, den **29.04.1991**



Thiel
1. A
THIEL
ÜBERREGIERUNGSRAT

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **10.05.1991** ortsüblich bekanntgemacht. Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.



Gemeinde Effeltrich den **14.05.91** *Majus*
1. Bürgermeister