



I. ZEICHENERKLÄRUNGEN

I. Für die FESTSETZUNGEN

- WA = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 0 = Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 = offene Bauweise
- 0,4 = Grundflächenzahl (GFZ)
- 0,4 = Geschosshöhenzahl (GFH)
- SD 35° = zulässig Erdgeschoss und talseitig angebautes Untergeschoss mit Satteldach 35° (2-2), Traufhöhen: bergwärts max. 3,50 m, talwärts 5,70 m
- SD 35° = zulässig Erdgeschoss mit Satteldach 35° (2-2) Neigung, Traufhöhen max. 3,75 m
- GA = Garagen
- SD = Satteldach
- = Firstrichtung
- = Baulinie
- = Baugrenze
- = Straßenverkehrsflächen und Fußwege
- = Straßenbegrenzungslinien
- = Grünflächen - öffentliche
- = Versorgungsanlagen (TRAPÖ)
- = Pflanzgebiet für heimischen Laubbaum (mittl. Wuchshöhe auch Obstgehölze), Pro Grundstück sind außer sonstiger Bepflanzung mind. 2 Hochstämmbäume zu pflanzen.
- = Pflanzgebiet für Buschgruppen aus heimischen Gehölzen.
- = Mit Leitungsrechten an belastende Fläche (Stromversorgungsleitungen, Kanalleitungen, Wasserleitungen)

2. Für die HINWEISE

- | Nutzungsschema | Zahl der Vollgeschosse | Dachform, Dachneig. |
|------------------|------------------------|---------------------|
| Baugebiet | | |
| Grundflächenzahl | | |
| Baumassenzahl | | |
- = Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - = Grundstücksanfahrten
 - = Garaneinfahrten dürfen zur öffentl. Verkehrsfläche keine Einfriedung erhalten.
 - = Flurstücknummer
 - = Grundstücksgrenze
 - = Wirtschafts- und Industriegebäude
 - = Überörtliche Straßen
 - = Ortsstraßen
 - = Feldwege und Fußwege
 - = Pflanzgebiet nach bestehendem Bebauungsplan

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 i.d.F. vom 06.12.1979 (BGBl. I S. 949) der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) sowie Art. 31 der Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.81 und den Planungshilfen für die Bauleitplanung.
- Das Baugebiet wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 qm.
- Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 nicht übersteigen.
- Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Außere Gestaltung der Gebäude
 - Dachform der Gebäude nach den Festsetzungen, Satteldach 35° (2-2), Eindeckung in den Farben: rot, braun und schiefergrau.
 - Die Gebäude sind in ihren Hauptflächen als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmeweise wird die Verkleidung von kleineren Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer (diesem nur im Bereich der Giebelrisale und Traufen) zugelassen.
 - Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Leuchtendes Weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen.
 - Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
 - Einstiege sind nicht zulässig. Sparren-Widerlager bis max. 40 cm an den Haupttraufen.
 - Garagen: 0 - 10° Neigung als Massivdach oder Wellplatteneindeckung in den Farben: braunod. schiefergrau. Bei Einbeziehung in die Bauleitplanung kann die Neigung und Eindeckung des Hauptdaches übernommen werden.
 - Untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen.
 - Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Einfriedung

- Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauer: in Bruchstein od. Sichtstein, max. 1,0 m hoch. Zaunausführung in Holz (evtl. Jägerzaun) Schmiedeeisen od. Maschendraht mit Profilstahlpfosten mit Hinterpflanzung. Höhe einschl. Sockel max. 1,50 m.
 - Zwischen den Baugrundstücken
Maschendraht mit oder ohne Sockel max. 1,25 m hoch
 - Die Freifläche zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- ## 8. Höhenlage
- Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf bergwärts max. 0,60 m über den natürlichen Geländeverlauf liegen.
 - Höhenunterschiede im Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter der Einfriedung auszugleichen.

III. HINWEISE

- Das festgelegte Baugebiet erfasst alle Flächenteile, die an die jetzige Haupterschließung (Wasser, Kanal und Elektro) angeschlossen werden können. (Für die Wasserversorgung muß eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.)
- Grundstückseinfahrten sind im Plan markiert und sollen beim Straßenbau entsprechend berücksichtigt werden.
- Für Elektro-Anschlüsse ist die Unterfränkische Überlandzent. Lillfeld zuständig. Die Gebäude erhalten Kabelanschlüsse vom Straßenkörper her.
- Das Baugebiet liegt auf einem schwachgeneigten Südhang. Bei der westlichen Häuserzeile fällt der Hang nach Westen hin ab. Für eine gute bergseitige Drainage der Gebäude ist zu sorgen, da hier teilweise Druckwasser auftreten kann. Eine gute Außenisolierung der Gebäude im Erdreich ist geraten. Außerdem wird empfohlen, die Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude getrennt zwischen Schmutz- und Regenwasser zu führen und bei talseitigen Häusern eine Rückstauklappe in die Schmutzwasserleitung einzubauen.
- Telefonleitungen werden von der Post im Straßenkörper verlegt. Es wird empfohlen, gewünschte Leerrohre für die Anschlüsse im Gebäude zu verlegen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 19. MRZ. 1982 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 19. MRZ. 1984 im Rathaus der Gemeinde Gädheim öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18. FEB. 1984 öffentlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat von Gädheim hat mit Beschluß vom 12. APR. 1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gädheim, 25. APR. 1984
Schmidt
(Bürgermeister)

MIT 10 AUFLAGEN GENEHMIGT
GEMÄSS § 11 BBauG MIT BESCHEID
VOM 24.05.1984 11/3-619/24
HASSEBURG, DEN 28. JUNI 1984
LANDRATSAMT HASSEBERG
i.A. *[Signature]*
Regierungsamt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 23. JULI 1984 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gädheim, 1. AUG. 1984
Schmidt
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN EICHELBERG
DER GEMEINDE GÄDHEIM, LKRS. HASSEBERG
MASSSTAB 1:1000

PLANUNG:
Hassfurt, im Mai 1982 / Oktober 1983
Architekt:
FRITZ RAUDSSUS
ARCHITEKT
AM MANG 3 - TEL. 0521/1315
8728 HASSFURT

FRITZ RAUDSSUS
ARCHITEKT
AM MANG 3 - TEL. 0521/1315
8728 HASSFURT