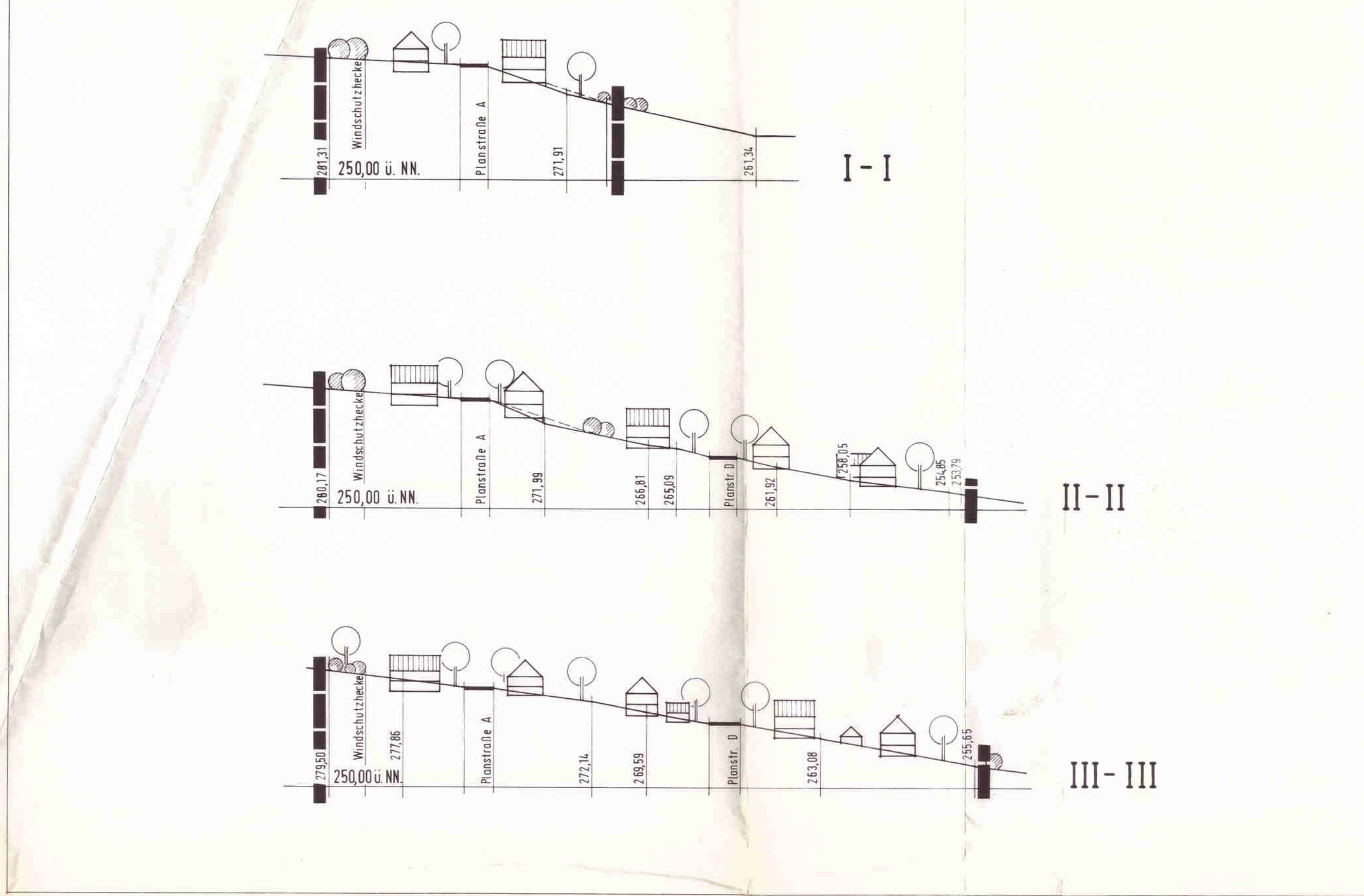
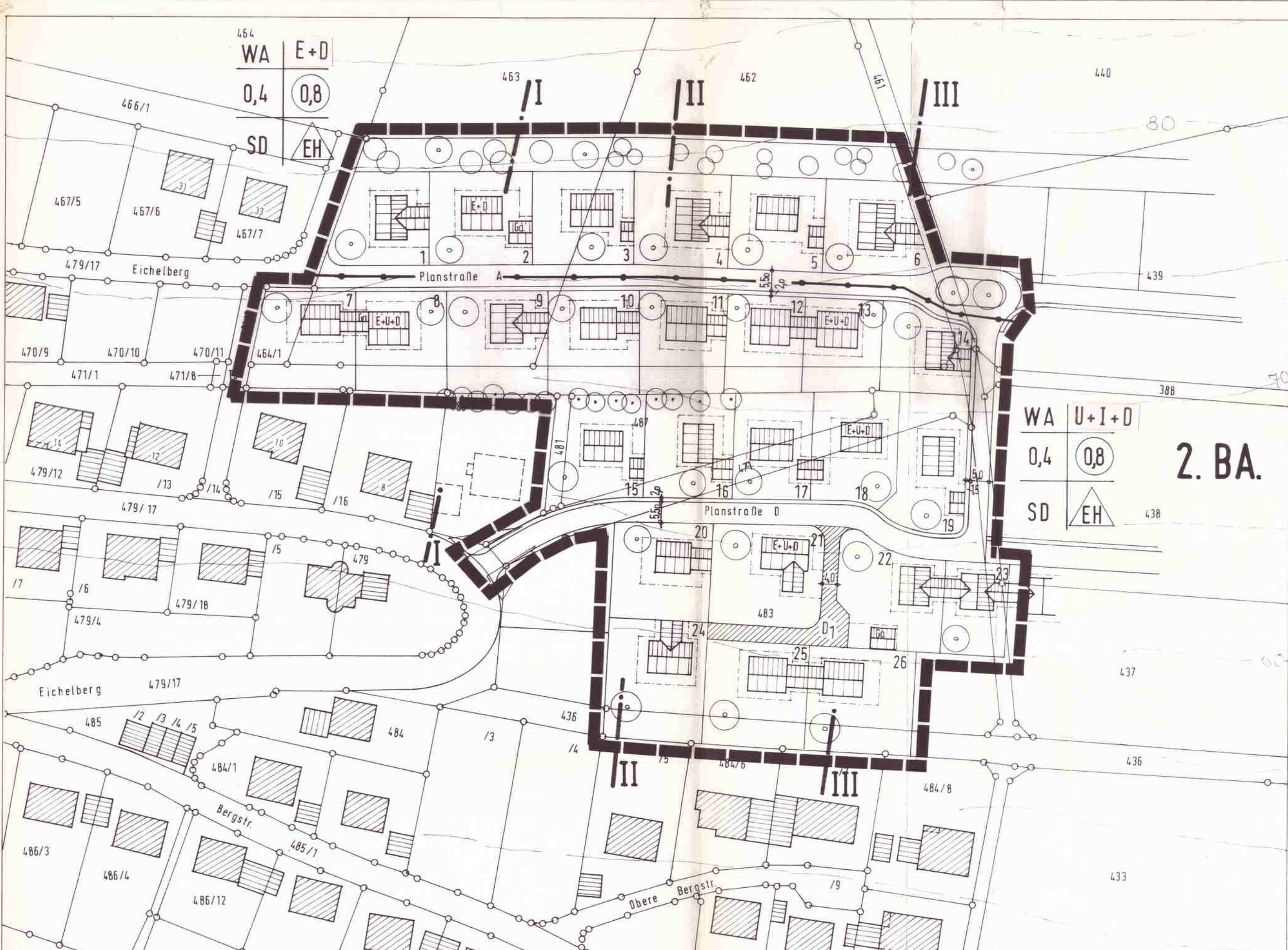


Eichelberg II 1. BA.



I. Textliche Festsetzungen	
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 21 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585) und § 1, Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bek. vom 08.10.1986 (BGBI. S. 2253).	
Den Festsetzungen liegen § 9 des BauGB, die Bauordnungsverordnung, Art. 6, 7 und 91 der BayBO und die Planzeichenverordnung, jeweils in der neuesten Fassung, zugrunde.	
Festsetzungen:	Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung	
Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.	
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	
§ 9 BauGB, § 17 BauNVO	
2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.	E+D
2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze	0,4
2.3 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze	0,8
3. Bauweisen, Baugrenzen	
§ 9 BauGB und § 22/23 BauNVO	
Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt.	
3.1 Offene Bauweise	
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig	
3.2 Baugrenzen	
4. 4.1 Straßenverkehrsflächen	
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
4.2.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone	
4.3 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen	
4.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
Es müssen je Bauplatz 2 Stellplätze nachgewiesen werden, welche auch auf dem eigenen Grundstück liegen müssen.	
Für die Garagenzufahrten bzw. für die Stellplätze sind offeneporige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rassefuge etc.). Eine Vollverfestigung ist unzulässig (z.B. mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteinen).	
4.4.1 Garagen	
5. Flächen für Versorgungsanlagen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
z. B. Trafostation	

6. Grünflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 16, 20, 24 BauGB	
6.1 Öffentliche Grünflächen	
6.2 Pflanzengut für Einzelbaum in privaten Flächen, Stückzahl bindend, Standort empfohlen	
6.3 Pflanzengut für Großstrauch bzw. Einzelbaum in öffentlichen Bereichen	
6.4 Spielplatz	
6.5 Grünzug	
6.6 Grüngealterte Aussagen (gem. der gesetzlichen Grundlage § 9 Abs. 1iffer 25a Bundesbaugesetz und Art. 3 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz)	
Als Bepflanzung sind in Baugbiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen), einschl. Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig.	
Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude an geeigneter Stelle ein Laubbäum als Hochstamm (siehe 6.2) und mind. fünf Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.	
Die in 8.1 festgelegten Einfriedungen sollten bevorzugt mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder lebenden Hecken aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.	
Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.	
Der vorhandene Pflanzenbestand (Obstbäume und Gehölzkomplexe) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen, soweit er nicht zur Verwirklichung des genehmigten Bauvorhabens notwendig beseitigt werden muß.	
Pflanzenauswahl	
Für die Bepflanzung sind alle Obstbaumarten zulässig: Kern- und Steinobst sowie Walnüsse	
3.1 Offene Bauweise	
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig	
3.2 Baugrenzen	
4. 4.1 Straßenverkehrsflächen	
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
4.2.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone	
4.3 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen	
4.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
Es müssen je Bauplatz 2 Stellplätze nachgewiesen werden, welche auch auf dem eigenen Grundstück liegen müssen.	
Für die Garagenzufahrten bzw. für die Stellplätze sind offeneporige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rassefuge etc.). Eine Vollverfestigung ist unzulässig (z.B. mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteinen).	
4.4.1 Garagen	
5. Flächen für Versorgungsanlagen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	
z. B. Trafostation	

7. Gebäude	
7.1 Gebäudetypen	
Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°, Firstrichtung: 1 Vollgeschosch, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzlicher Vollgeschosch)	
Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°, Firstrichtung: 2 Vollgeschosse, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzlicher Vollgeschosch)	
7.2 Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigen Grundriss zu errichten. Die einzelnen Hauptbaukörper müssen klar erkennbar bleiben. Gebäudevor- bzw. rückseitige sind traufseitig zulässig mit folgenden Höchstgrenzen: Straßenseitig (bzw. von der Straße einsehbar): 3,00 m	
Gartenseitig (bzw. von der Straße nicht einsehbar): 3,00 m	
Auf der Gartenseite sind Versärgnisse innerhalb dieser 3,00 m auch giebelseitig möglich.	
7.3 Gebäude, die eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Materialien und Proportionen einheitlich zu behandeln bzw. auf einander abzustimmen. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.	
7.4 Die Straßen- bzw. Wohnwegseitigen Fassaden sind als Lochfassaden mit einem maximalen Fensterflächen (Flächen) Anteil von 20% auszubilden. Für alle Öffnungen sind rechteckig-stehende Formate vorgeschrieben.	
7.5 Die Außenwände sind zu verputzen mit einer Oberfläche in gedachten Farben. Nicht zulässig sind reine Kunststoffsputze, stark strukturierte Putze mit Teller-, Beulen- und ähnlichen Oberflächen, glatte, glänzende Oberflächen, leuchtendes Weiß und grelle Farben sowie Verkleidungen mit Schindeln oder Platten jeder Art. Empfohlen wird ein 3-lagiger Kalk- oder zumindest Mineralputz.	
7.6 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich abheben. Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen. Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrten mind. 5,00 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.	
7.7 Anbauten müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich abheben und dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.	
7.8 Höheneinstellung:	
Die Erdgeschosshöhe der Gebäude darf max. 30 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten. Bergseitige Traufhöhe max. 3,20 m, talseitig bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m.	
7.9 Dachausbildung:	
7.9.1 Die Dächer sind als Satteldach (Sparren- bzw. Kehlbalkendach) mit mittigen First auszubilden. Krüppelwaln ist zulässig. Dachneigung auf beiden Dachflächen identisch.	
7.9.2 Die Dachneigung wird mit 38° - 48° festgesetzt - sie können und sollen in diesem Bereich variieren.	
7.9.3 Ortsgang und Traufe sind fränkisch knapp auszuführen:	
maximaler Überstand am Ortsgang: 20 cm maximaler Überstand an der Traufe: 30 cm	
7.9.4 Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig.	
7.9.5 Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Die Beichtung erfolgt giebelseitig und über Gauen. Die Gauen können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenfeldern (z 1,40 m) zum Ortsgang einhalten. Sie darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.	
8. Einfriedungen, Böschungsmauern	
8.1 Grundstückeinfriedungen an der Straße bzw. am Wohnweg sind nicht zulässig. Einfriedungen auf der Gartenseite sind möglich in Form von:	
- Holzlattenkürnen, senkrechte Latten, Sockelhöhe maximal 20 cm über natürlichem Gelände	
- Maschenendraum, dicht eingegrünt, maximal 1,00 m hoch, ohne Sockel	
Einfriedungen, parallel zur Straßen- bzw. Wegebegrenzung sind zwischen zwei Gebäuden möglich in Form von:	
- Mauern (verputzt bzw. Naturstein) (siehe 7.6)	
- Holzplanken, mit breiten Brettern (z 12 cm), senkrecht geschalt, Sockelhöhe max. 20 cm.	
8.2 Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstück dürfen taleitig max. 100 cm hoch sein. Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton.	
9. Private Freiflächen auf der Wohngeite	
Die privaten Freiflächen zwischen Gebäudekante und öffentlichen, verkehrsberuhigter Wohnstraße sind in Oberflächenbelag der öffentlichen Fläche anzupassen oder zu begrünen (siehe 6.2). Einfriedungen sind nicht zulässig (siehe 8.1).	
Vor- bzw. Anbauten sind in dieser Zone in begrenztem Umfang möglich (siehe 7.7).	
Gebäude in dieser Zone ist eine gute nachbarliche Abstimmung notwendig (evtl. Zusammenfassung von Grünzonen, durchgehende Oberflächenbeläge etc.). In dieser Zone ist - soweit erforderlich - Platz für einen zweiten Stellplatz gegeben.	

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.02.1992 beschlossen, für das Gebiet "Eichelberg II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 05.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.12.1992 wurde mit der Begründung auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 14.12.1992 gemäß § 3a, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.1993 bis 01.03.1993 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.01.1993 bekannt gemacht.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Gädheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.1995 den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.02.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Anzeigevermerk des Landratsamtes. Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Halberge gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch eingezogen worden.

Halberge, 3.0.1995
Landratsamt Halberge
i.A. *Grat*
Regierungsamt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 11. Okt. 1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Gädheim, Bachgasse 2, 97503 Gädheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44, Abs. 5 BauGB sowie des § 215, Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

16. Okt. 1995

1. Bürgermeister

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr. z.B. 471

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Bauplatznr. z.B. 15

Maßangaben für Straßen- bzw. Fußwegbreiten z.B. 12,50

Höhenschichtlinien

N

W

S

0

GEMEINDE GÄDHEIM
EICHELBERG II 1. BA.

AUFGESTELLT: 20/02/92 M.E.
GEANDERT: 11/12/92 M.E.
GEANDERT: 16/02/95 M.E.

ERNST MUNKKE
ARCHITEKTURBÜRO
TRUCHSESSGASSE 3
97437 HASSFURT
RUF. 09521 / 7979

MASSTAB 1:1000