

Bebauungsplan

„Eichelberg II– 1. Änderung“

der Gemeinde Gädheim

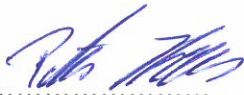
Planstand: 14.10.2019 – Satzung -

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur die textlichen Festsetzungen. Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichelberg II“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

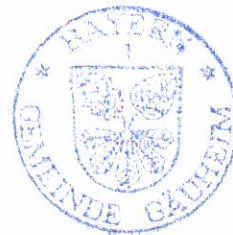
Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Eichelberg II – 1. Änderung“
(Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gädheim hat in der Sitzung vom 01.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Eichelberg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2019 bis 13.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gädheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2019 als Satzung beschlossen.

Gädheim, den 05.11.2019



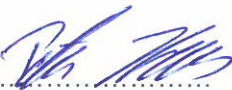
Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

5. Ausgefertigt,

Gädheim, den 12.11.2019



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Eichelberg II – 1. Änderung“ wurde am 02.12.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gädheim, den 02.12.19



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Eichelberg II – 1. Änderung“

Stand: 14.10.2019

Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eichelberg II“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

1. Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BbauG, § 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 BbauG 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 Straße 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 offenporige Beläge zu wählen (z. B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rasenfuge etc.).
Eine Vollversiegelung ist unzulässig (z. B. mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteine).
5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BbauG)
z. B. Tafostationen
6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 16, 20 24 BbauG)
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen

- 6.2 Pflanzgebot für Einzelbaum in privaten Flächen, Stückzahl bindend, Standort empfohlen
- 6.3 Pflanzgebot für Großstrauch bzw. Einzelbaum in öffentlichen Bereichen
- 6.4 Spielplatz
- 6.5 Grünzug
- 6.6 Grüngestalterische Aussachen (gem. der gesetzlichen Grundlage § 9 Abs. 1 Ziffer 25a Bundesbaugesetz und Art. 3 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz)

Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen) einschl. Obstbäume und Beerensträucher zulässig.

Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude an geeigneter Stelle ein Laubbaum 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 Walnussbäume

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Auswahl Verwendung finden:

Bäume:	Spitzahorn, Winterlinde, Esche, Sieleiche
Heister:	Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Weißdorn
Sträucher:	Hasel, Liguster, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Hartriegel, Wildrosen

Für die einzelnen Gehölze werden aus landschaftspflegerischer Sicht folgende Größen empfohlen:

Bäume:	Hochstamm, StU 14 / 16
Heister:	2 x verschult, 150 / 200 cm
Sträucher:	2 x verschult, 80 / 125 cm

7. Gebäude

7.1 Gebäudetypen

- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°, Firstrichtung, 1 Vollgeschoss, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliche Vollgeschoss) = E + D
- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°, Firstrichtung, 2 Vollgeschosse, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliches Vollgeschoss) = E + U + D

7.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriss zu errichten. Die einzelnen Hauptbaukörper müssen klar erkennbar bleiben.

Gebäudevor- bzw. -rücksprünge sind traufseitig zulässig mit folgenden Höchstgrenzen:

Straßenseitig (bzw. von der Straße einsehbar): 1,00 m

Gartenseitig (bzw. von der Straße nicht einsehbar): 3,00 m

Auf der Gartenseite sind Versprünge 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. aufeinander abzustimmen. Aus dem zunächst genehmigten Gebäude ergeben sich demzufolge gestalterische Vorgaben für die weiteren.

7.4 Die Straßen- bzw. Wohnwegseitigen Fassaden sind als Lochfassaden mit einem maximalen Fensterflächen- (Türflächen-) -anteil von 20% auszubilden. Für alle Öffnungen sind rechteckig-stehende Formate vorgeschrieben.

7.5 Die Außenwände sind zu verputzen mit einer Oberfläche in gedeckten Farben. Nicht zulässig sind reine Kunststoffputze, stark strukturierte Putze mit Teller-, Beulen- und ähnlichen Oberflächen, leuchtendes Weiß und grelle Farben sowie Verkleidungen mit Schindeln oder Platter jeder Art. Empfohlen wird ein 3-lagiger Kalk- oder zumindest Mineralputz.

7.6 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen.

Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.

Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrtseiten mind. 5,00 m von den öffentlichen Straßenbereichen abzusetzen.

7.7 Anbauten müssen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen und dürfen maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen.

7.8 Höheneinstellung:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig max. 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 mittigem First auszubilden. Krüppelwalm 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 Ortgang und Traufe sind fränkisch knapp auszuführen.
 Maximaler Überstand am Ortgang: 20 cm
 Maximaler Überstand an der Traufe: 30 cm
- 7.9.4 Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.
- 7.9.5 Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Die Belichtung erfolgt giebelseitig und über Gauben. Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenfeldern ($\geq 1,40$ m) zum Ortgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

Mögliche Gaubenformen:

- Schleppgauben mit der Mindestneigung von 25°
- Satteldachgauben, Dachneigung wie Hauptdach
- Zwerchhausgiebel: Sie dürfen nur einmal pro Traufseite ausgeführt werden, max. Breite: 1/3 der Trauflänge. Der First muss deutlich unter dem Hauptdachfirst liegen (siehe dazu auch 7.2)

Die Gesamtlänge der Aufbauten darf je Seite 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 7.9.6 Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.
- 7.9.7 Dacheindeckung: Ziegel, in Form von Biberschwanz- und Pfannenziegeln
- 7.9.8 Die Regenrinnen sind als vorgehängte Rundrinnen auszubilden (Kunststoff ist nicht zulässig).
- 7.9.9 Kamine sollten die Dachfläche im Firstbau bzw. in Firstnähe durchstoßen.
- 7.9.10 Sonnenkollektoren sind nicht sichtbar unter oder in die Dachhaut einzubauen. Ausnahmen sind möglich in Dachbereichen, die vom öffentlichen Straßen- bzw. Wohnwegbereich nicht einsehbar sind.
- 7.9.11 Garagen
 Die Oberkante des Garagenbodens darf nicht über dem Straßen- bzw. Wohnwegniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die hangseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau +0,10 gegenüber dem Straßenniveau eingestellt werden. Ansonsten gelten die vorherigen Festsetzungen (7.3, 7.5, 7.6).

8. Einfriedungen, Böschungsmauern

- 8.1 Grundstückseinfriedungen an der Straße bzw. am Wohnweg sind nicht zulässig.

Einfriedungen auf der Gartenseite sind möglich in Form von:

- Holzlattenzäunen, senkrechte Latten, Sockelhöhe maximal 20 cm über natürlichem Gelände
- Maschendrahtzaun, 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)
- Holzwänden, mit breiten Brettern (≥ 12 cm), senkrecht geschalt, Sockelhöhe max. 20cm

8.2 Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücke dürfen talseitig max. 100 cm hoch sein.

Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton

9. Private Freiflächen auf der Wohnwegseite

Die privaten Freiflächen zwischen Gebäudekante und öffentlicher, verkehrsberuhigter Wohnstraße sind im 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).

Gerade 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.

10. Öffentliche Flächen

10.1 Straßen

Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer 5,50 m breiten Fahrspur (asphaltiert) und einem daran anschließenden Mehrzweckstreifen von 2,00 m Breite (einseitig, siehe planliche Festsetzungen) mit offenporigem Belag ausgebaut.

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden im Allgemeinen 4,00 m breit angelegt.

Der Übergang zu den Privatzonen soll nur in Form von Belagsgliederungen dargestellt werden.

Die Oberflächen dürfen nicht asphaltiert werden.

10.2 Fußwege:

Breite 2,00 m (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Oberflächen dürfen nicht asphaltiert werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BbauG)

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsstärken

11.3 Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und dauern freizuhalten.

Bestehendes Gelände ist erforderlichenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

Die Belassung von bzw. Bepflanzung mit 1 bis 2 Einzelbäumen sowie durchsichtige Einfriedungen innerhalb der einzelnen Sichtflächen sind im Einzelfalle im Benehmen mit der Gemeinde Gädheim zulässig.

12. Anforderungen an Bauteile bzw. Materialien

Um den Charakter des Ortsbildes eindeutig zu definieren werden nur regional- und ortstypische Elemente bzw. Materialien zugelassen und Untypisches ausgeschlossen, z. B.:

- 12.1 Das Aufschneiden von Gebäudeecken durch Fenster und Türen ist nicht gestattet.
Türen und Fenstertüren zum Wohnweg (Straße) dürfen eine lichte Breite von 1,25 m nicht überschreiten.
- 12.2 Es wird empfohlen, Fenster und Türen in massiver Holzbauweise einzubauen.
Tore in Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzverbretterung sind möglich.
- 12.3 Fassadenprägende Fenster, insbesondere in dem öffentlichen Raum Einsehbaren Bereich, sollen mit mindestens 2 Drehflügeln ausgebildet werden.
Alle Profile sollen schlank ausgeführt werden.
- 12.4 Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als Klappläden in Holzbauweise auszuführen. Wenn Kunststoffrolläden und Außenjalousetten verwendet werden, so sind nur gedeckte Farben erlaubt.
- 12.5 Verglasungen mit Ornamentgläsern (stark getöntem oder stark strukturierten Gläsern, Butzenscheibenimitationen) oder Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 12.6 Die Außenwände der Gebäude sind in Massivbauweise, in der Regel Ziegelmauerwerk, mit Putzoberfläche zu erstellen (siehe auch 7.5).
- 12.7 Nicht zugelassen sind folgende Materialien:
 - Verkleidungen aus Kunststoff oder Asbestzementelementen, Kunststeinriemchen, keramischen Material
 - Zierputz, reiner Kunststoffputz
 - großflächige Holzverkleidungen