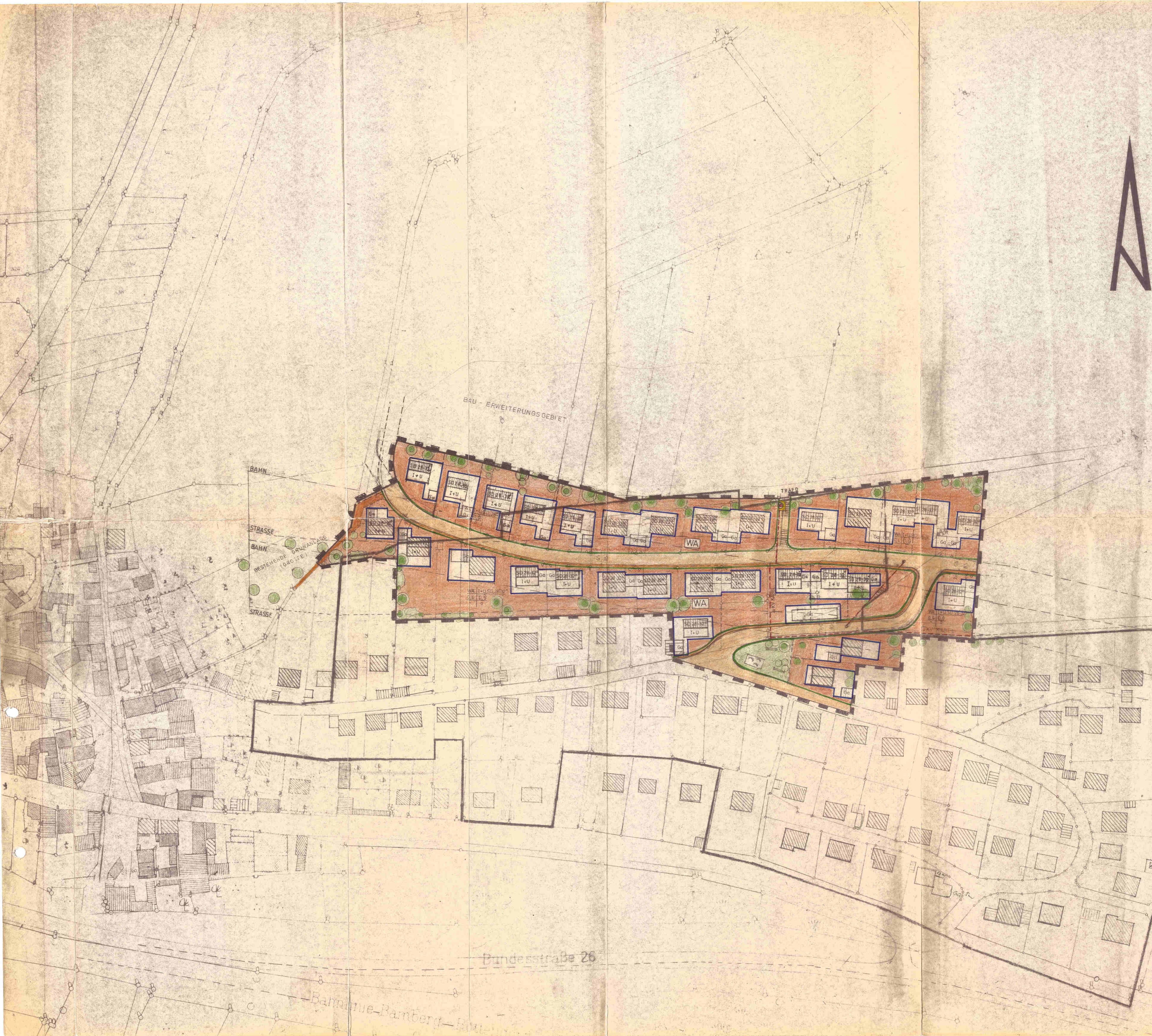




PLANUNGSRICHTPEGEL
DIN 19.005
(äquivalenter Dauerschallpegel in dB (A))

Allgemeines Wohngebiet (Bau NVo)
(WA)

bei Tage: 55 dB (A) bei Nacht: 40 dB (A)

Erläuterung und Ermittlung siehe: BEGRÜNDUNG

STRASSE 240 m
Tag 36 dB(A) Nacht 29 dB(A)

BAHN 290 m
Tag 40,5 dB(A) Nacht 38,5 dB(A)

STRASSE 200 m
Tag 39 dB(A) Nacht 32 dB(A)

BAHN 250 m
Tag 48 dB(A) Nacht 42 dB(A)

I. ZEICHENERKLÄRUNGEN

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- = Grenze des genehmigten Bebauungsplanes vom 2. Juli 1963
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- o = offene Bauweise
- 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 = Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1-U = Zulässig Erdgeschoss und teilweise ausgebauter Untergeschoss mit Satteldach 28-32°, Traufhöhen: bergwärts max 3,50 m, talwärts: 6,0 m
- Ge = Garagen
- Gea = Gemeinschaftsgaragen
- SD = Satteldach
- = Firsttrichtung
- = Baulinie
- = Baugrenze
- = Straßenverkehrsflächen und Fußwege
- = Straßenbegrenzungslinien
- = Grünflächen
- = Versorgungsanlagen (TKAFO)
- = Pflanzgebiet für heimischen Laubbaum (mittl. Wuchshöhe) auch (bushochstämmige, Pro Grundstück mind. 2 Hochstamm-Bäume zu pflanzen)
- = Pflanzgebiet für Buschgruppen aus heimischen Gehölzen
- = Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Stromversorgungsleitungen, Kanalleitungen)

2. FÜR DIE HINWEISE

- Nutzungsschema
- Baugebiet (Zahl d. Vollgesch. Dachform, Dachneig. WA I - U SD 28-32°)
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Baumassen-Bauweise
- z.B. 115 = Flurstücksnummer
- = Grundstücksgrenze
- = Wohngebäude
- = Wirtschafts- u. Industriegebäude
- = Überörtliche Straßen
- = Ortsstraßen
- = Feldwege und Fußwege

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) Den Festsetzungen liegen § 9 der BBauG, die Baunutzungsverordnung Art. 6, 7, und 107 der BayBo und die Planzeichenverordnung zugrunde.
- 2.) Das Baugebiet wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 qm.
- 4.) Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 nicht übersteigen.
- 5.) Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 6.) Maßnahmen für den Schallschutz (Verkehrslärm durch Bundesstraße 26 und Bundesbahn)
Bei Überschneidung von Verkehrslärm durch gleichzeitige Verursachung durch Straße und Bahn können die Planungsrichtwerte für ein WA-Gebiet überschritten werden. Daher sind in diesem Gebiet Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume vorzusehen.
 - 1.) Für die Wohnräume soll nur massives Mauerwerk mit guten Schallschluckwerten verwendet werden.
 - 2.) Die Fenster in den Wohnräumen in Richtung Lärmquelle müssen als Doppel- oder Schallschluckfenster ausgeführt werden.
 - 3.) Ausführung einer dichteren Bepflanzung mit Sträuchern und Blumen auf der südlichen Grundstücksfläche.
 - 4.) Errichtung von Schallschutzzäunen in Holzkonstruktion bis max. 1,0 m Höhe auf max. 0,50 m hohem Sockel.

7.) Andere Gestaltung der Gebäude

- a) Dachform der Gebäude nach den Festsetzungen, Satteldach 28 - 32°. Eindeckung in den Farben: rot, braun und schiefergrau.
 - b) 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 Giebeltriänge) zugelassen.
 - c) Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Leuchtendes Weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen.
 - d) Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
 - e) Kniestücke sind nicht zulässig.
 - f) Garagen: 0 - 10° Neigung als Massivdach oder Wellplatteneindeckung in den Farben: braun od. schiefergrau.
 - g) 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.
 - h) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- ## 8.) Einfriedung
- a) Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauerwerk 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
 - b) Zwischen den Baugrundstücken
Maschendrahtzaun mit oder ohne Sockel max. 1,25 m hoch
 - c) Die Freifläche zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- ## 9.) Höhenlage
- a) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf bergwärts max. 0,60 m über den natürlichen Geländeverlauf liegen.
 - b) Höhenunterschiede im Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter der Einfriedung auszugleichen.

III. HINWEISE

- 1.) Das festgelegte Baugebiet erfüllt alle Fächenteile, die an die jetzige Haupterschließung (Wasser, Kanal) angeschlossen werden können.
- 2.) Grundstückseinfahrten sind im Plan markiert und sollen beim Straßenbau entsprechend berücksichtigt werden.
- 3.) Für Elektro-Anschlüsse ist die Unterfränkische Überlandzentrale Hilsfeld zuständig. Die Gebäude erhalten Kabelanschlüsse vom Straßenkörper her.
- 4.) Das Baugebiet liegt auf einem Südhang. Für eine gute bergseitige Drainage der Gebäude ist zu sorgen, da hier zeitweise Druckwasser auftreten kann. Eine gute Außenisolierung der Gebäude im Erdreich, ist geraten. Außerdem wird empfohlen, die Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude getrennt zwischen Schutz- und Regenwasser zu führen und bei talseitigen Häusern eine Rückstanklappe in die Schutzwasserleitung einzubauen.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 22. 03. 80 bis 22. 04. 80 im Rathaus der Gemeinde Gädheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 22. 03. 80... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat von Gädheim hat mit Beschluß vom 23. 05. 80... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Gädheim... 23. Juni 1980...
.....
(Bürgermeister)

OHNE AUFLAGEN GENEHMIGT
GEMÄSS § 11 BBauG MIT BESCHIED
VOM 22. 08. 80 Nr. 493-60/2
HASSFURT, DEN 21. 8. 80
LANDRATSAMT HASSBERGE

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 22. September 1980... ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gädheim... 08. September 1980...
.....
(Bürgermeister)

Planung im September 1979, 1. Änderung Januar 1980

Der Architekt:
FRITZ GRUDSSU
KARTEN
AM 10. 10. 1980
45 713



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "OBERE RÖTHEM"
DER GEMEINDE GÄDHEIM, LKRS. HASSBERGE

MASSTAB: 1:1000