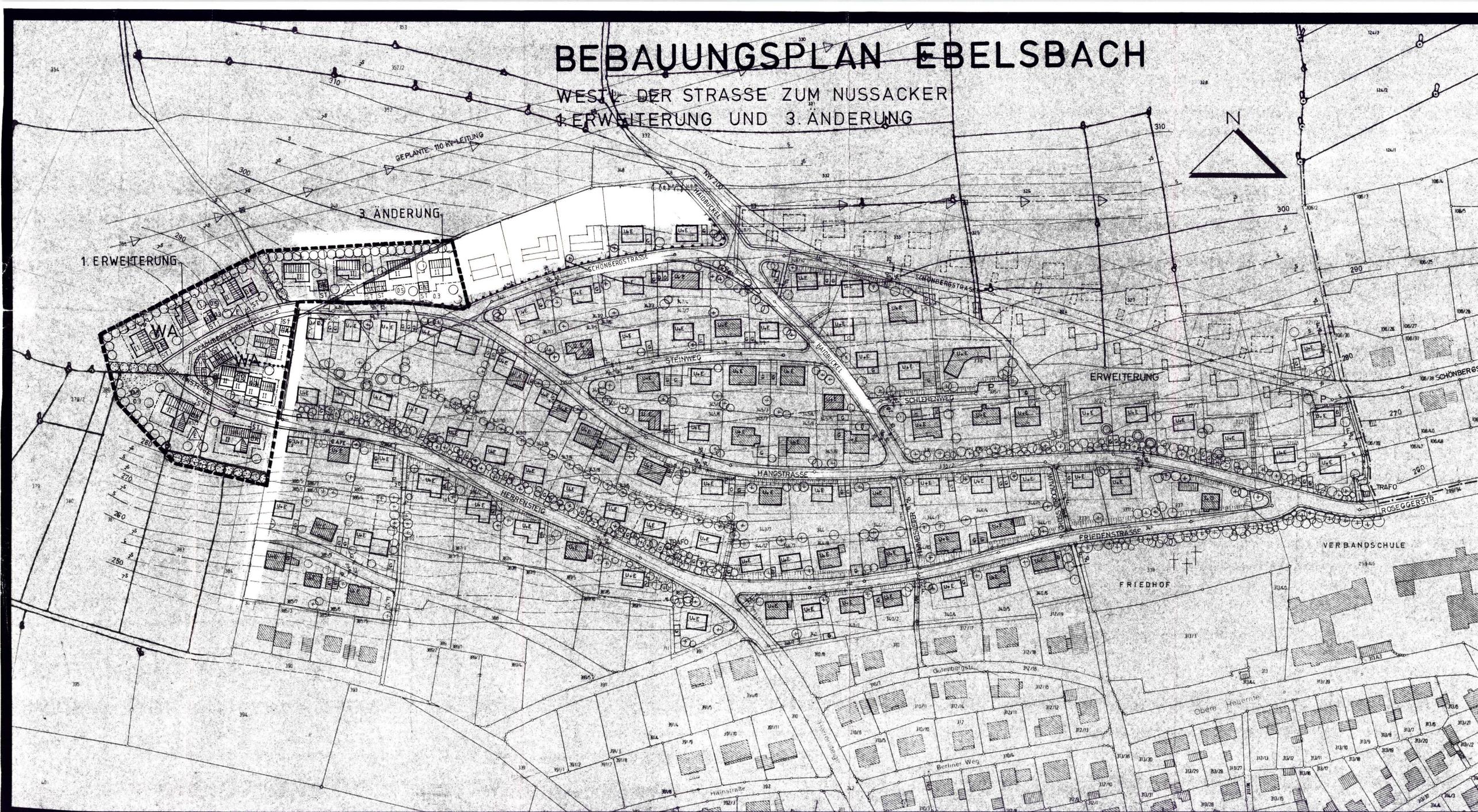


BEBAUUNGSPLAN EBELSBACH

WESTL. DER STRASSE ZUM NUSSACKER 1. ERWEITERUNG UND 3. ÄNDERUNG



Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 i.d.F. vom 06.12.1979 (BGBl. I S. 249), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 und den Planungsrichtlinien vom 17.11.1967.

I. Verbindliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Westlich der Straße zum Nussacker, 1. Erweiterung, 3. Änderung" wird entsprechend der Bau NVO § 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - 1.2 Als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 werden ausnahmsweise zugelassen: Betriebe des Bohrerbergsgewerbe Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Nebenanlagen gemäß § 14 BbO. Die Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl = GRZ 0,3
- 2.2 Geschossflächenzahl = GFZ 0,5
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 Wohnungen nicht übersteigen.
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm
- 2.5 Es wird offene Bauweise festgesetzt
- 2.6 Zulässig sind Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen wobei bei Hauslage ohne Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes das Sockelgeschoß als Vollgeschoß zulässig ist.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ab Oberkante Straße bis Oberkante Kellerdecke darf talseits max. 20 cm nicht überschreiten.
- 3.2 Traufhöhe talseitig TH max. 6,0 ab Oberkante Gelände Traufhöhe bergseitig TB max. 3,0 ab Oberkante Gelände
- 3.3 Dachneigung D 25 bis 32 Grad. Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszuführen. Als Dachdeckung sind rot- oder braungefirnte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- 3.4 Kniestöcke bis max. 0,5 m sind zulässig gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Dremmel
- 3.5 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmsweise wird die Verkleidung kleinerer Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer zugelassen. Für die Farbgebung der Fassade sind gedeckte Farben zu verwenden, grelle Farben sind nicht zugelassen.
- 3.6 Flächen für Garagen: Die Garagen sind freistehend oder an Hausanbau zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dachneigung der Garagen: 25 bis 32 Grad Dachdeckung und Dachform sind dem Hauptgebäude anzupassen. Grenzgaragen die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden. Die höhenmäßige Einstellung der Garagen hat so zu erfolgen, daß alle talseits der Straße liegenden Garagen bis zur OK des Garagenfußbodens nicht über dem Straßenniveau liegen. Die Länge der Stellflächen vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

4. Einfriedungen

- 4.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Strukturbeton, Zaunausführung in Holz oder Schmiedeeisen, Naturzaun zulässig. Die Länge der Stellflächen vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.
- 4.2 Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun max. Höhe 1,30 m Sockel max. 0,30 m Zaun, 1,0 m Soweit Stützmauern im Handbereich nötig sind, dürfen diese 1,3 m in der Höhe nicht überschreiten.

4.3 Besehungen die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundstückes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Bauerundstücken. Entschädigungsansprüche erheben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

5. Planzeichen für die Festsetzungen

- | | | |
|------|------------------------------|---|
| 5.1 | | = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 5.2 | | = Baugrenze |
| 5.3 | | = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten |
| 5.4 | WA | = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO) |
| 5.5 | | = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig |
| 5.6 | GRZ 0,3 | = Grundflächenzahl |
| 5.7 | GFZ 0,5 | = Geschossflächenzahl |
| 5.8 | 25° - 32° | = Dachneigung |
| 5.9 | | = nur Hausgruppen zulässig |
| 5.10 | ST STELLFLÄCHE
GA GARAGEN | = Flächen für Stellplätze und Caragen, Länge der Stellfläche vor den Caragen bis zur öffentlichen Straße mindestens 5,0 m |
| 5.11 | | = BAULICHE ANLAGEN MIT HAUPTFRIERICHTUNG |

6. Verkehrsflächen

- | | | |
|------|---|--|
| 6.1 | | = Straßenbegrenzungslinie |
| 6.2 | | = öffentliche Fahrbahn |
| 6.3 | | = Gehweg |
| 6.4 | P | = öffentliche Parkflächen |
| 6.5 | | = vorhandener Kanal |
| 6.6 | | = geplanter Kanal |
| 6.7 | | = Trafostation |
| 6.8 | | = vorhandene Wasserleitung |
| 6.9 | | = geplante Wasserleitung |
| 6.10 | | = mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| 6.11 | | = Sichtdreieck an Straßeneinmündungen |

7. Grünflächen

- | | | |
|-----|--|--|
| 7.1 | | = neu anzupflanzende Sträucher und hochstammige Laubbäume Stieleiche, Vogelbeere, Birke, Faulbuche, Salweide, Kirschlorbeer, Vogelkirsche, Hasel, Weisdorn, Faulbaum, Peckenkirsche, Schlehe, Hartrieel, Wildrose, Liguster, Obstbäume |
| 7.2 | | = neue Gruppenpflanzungen (Arten wie vor) |
| 7.3 | | = zu erhaltende Gehölze |
| 7.4 | | = öffentliche Grünflächen |

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großstammiger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor)

II. Hinweise zur Planung

- | | | |
|-----|--|--|
| 8.1 | | = Höhenrichtlinie des natürlichen Geländeverlaufes |
| 8.2 | | = vorhandene Grundstücksgrenzen |
| 8.3 | | = geplante Grundstücksgrenzen |

Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBAuG am von Gemeinderat beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBAuG in der Zeit von bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.
4. Genehmigungsvermerk:
5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAuG am ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gemeinde Kirchlauter, den
(Siegel) (1. Bürgermeister)

Gemeinde Ebelsbach	
BEBAUUNGSPLAN WESTL. DER STRASSE ZUM NUSSACKER 1. ERWEITERUNG U. 3. ÄNDERUNG	M=1:1000
TECHN. BAUREFERAT VG. EBELSBACH	14.12.82 GEAND.