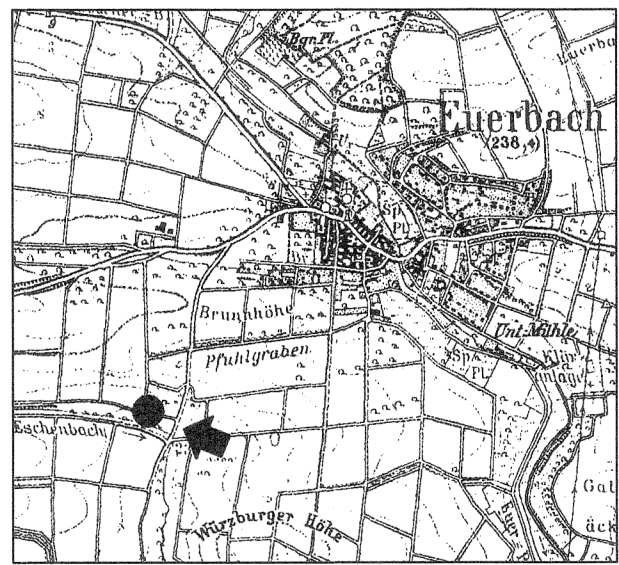




EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH Ausgleichsfläche A - Gemarkung Euerbach



Übersichtslageplan M = 1:25.000

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen

A 1 Art der Nutzung

- a Im festgesetzten WA_b Gebiet sind die im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Auf der im Nordosten des Geltungsbereichs gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche (mit dem Buchstaben A gekennzeichnet) können ausnahmsweise auch Unternehmensberatungs- oder Steuerberatungsbetriebe mit dazugehörigen Bürogebäuden im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn eine durch solche Büroflächen genutzte Geschossfläche von 200 m² in den Gebäuden insgesamt nicht überschritten wird.

A 2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- a Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, auf dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Grundstück bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25, zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- b Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude darf 4,25 m nicht überschreiten (gemessen zwischen der natürlichen bzw. der nach Textziffer A 5 a Abs. 2 hergestellten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt).
- Falls die natürliche Geländeoberkante zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
- c Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

A 3 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen

- a Winkelanbauten (traufseitige Anbauten mit maximal gleich hohen Traufen wie die Hauptgebäude und zu diesen rechtwinklig angeordneten Firstrichtungen) müssen von den Giebelseiten der Hauptgebäude einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten und die gleiche Dachform und Dachneigung wie die Hauptgebäude aufweisen. Die Firsthöhe muss mind. 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- b Winkelanbauten deren Traufen über den Hauptgebäudetraufen liegen dürfen max. 0,75m vor die Hauptgebäudefassade vortreten und müssen die Kriterien für Zwerchhäuser erfüllen (siehe Textziffer A 3 c).
- c Zwerchhäuser (traufseitige, satteldachgaubenförmige Dachaufbauten, deren vordere Giebelflächen in der Fassadenebene liegen und deren Traufen über den Hauptgebäudetraufen liegen) müssen folgende Kriterien erfüllen:

Ihre Breite darf 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand zum Ortsgang muss mind. 3,5 m betragen, das aufgehende Mauerwerk darf höchstens 1,0 m über die Erdgeschossrohdecke hinausgeführt werden (gemessen zwischen OK Rohdecke des Hauptgebäudes und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante Mauerwerk des Zwerchhauses) und die Firsthöhe muss mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

- d Pultdachanbauten an den Trauf- und Giebelseiten der Hauptgebäude müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten (Ortgangüberstand max. der des Hauptgebäudes) bzw. um die Hausecke herum weitergeführt werden und dürfen max. um die Anbautreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten.

Der Gebäudeanschluss des Pultdachfirstes (Schnittpunkt seiner Sparrenoberkante mit Wand oder Sparren des Hauptgebäudes) darf max. 0,75 m über dem Dachgeschoss-Rohfußboden liegen. Beim Anbau an die Giebelseite muss der Abstand der Firstenpunkte zur Sparrenoberkante des Hauptgebäudes mind. 0,75 m (rechtwinklig zur Dachneigung gemessen) betragen.

A 4 Garagen und Nebenanlagen

- a Stellplätze und Garagen sind immer mit mind. 5 m, höchstens 7 m, uneingefriedetem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie auf den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.
- Unmittelbar an die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen können seitlich angrenzend, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, weitere Stellplätze und Garagen errichtet und wahlweise auch mit der Hauptnutzung überlagert werden. Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist dabei freigestellt. Werden Garagen in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet, gilt Textziffer A 3 a entsprechend.
- b Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Umfang bis zu 10 m² Grundfläche und 30 m³ Rauminhalt zulässig.

A 5 Höhenlage der Gebäude

- a Die Gebäude sind grundsätzlich so zu errichten, dass die Oberkante Keller-Rohdecke bzw. Erdgeschoss-Rohfußboden an keinem Punkt mehr als 0,5 m über der natürlichen Geländeoberkante liegt.
- Liegen Gebäude weiter als 10 m von der im Bauland gelegenen Grundstücksbegrenzung zurück und liegt die Oberkante Keller-Rohdecke zumindest an einer Gebäudecke nicht über der natürlichen Geländeoberkante, so kann auch bis zur in Absatz 1 genannten maximal zulässigen Sockelhöhe großflächig angebocht werden, wenn dabei die Böschungseignung 10% nicht übersteigt.
- b Garagengebäude, die auf den dafür vorgesehenen Flächen auf dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Grundstück errichtet werden, dürfen mit der Oberkante Rohfußboden an keiner Gebäudecke höher als 25 cm über die natürliche Geländeoberkante herausragen. Notwendige Anpassungen ans Gelände sind durch Staffelung von Einzelbaukörpern oder Abgrabungen herzustellen.
- c Das Gelände auf den Baugrundstücken ist so an Erschließungsstraßen und -wegen anzupassen, dass es an der Straßenbegrenzungslinie mit einem mind. 0,5 m breiten Streifen eben an die Verkehrsfläche anschließt.
- d Bezüglich der Feststellung der natürlichen Geländeoberkante gilt Textziffer A 2 b Abs. 2.

A 6 Aufschüttungen und Abgrabungen

- a Geländeveränderungen sind nur am unmittelbaren Gebäudeanschluss zulässig. Abgrabungen im Bereich der Hauptgebäude dürfen nicht tiefer als 0,25 m unter Oberkante Keller-Rohdecke vorgenommen werden. Aufschüttungen sind nur zur Abdichtung nach Textziffer A 5 a Abs. 2 zulässig.
- b An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Zufahrten von Grenzgaragen) ist das Gelände immer an das natürliche Gelände anzupassen.

A 7 Grundstückszufahrten

- a Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Auf dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Grundstück ist südöstlich der gekennzeichneten, in einem Mindestabstand von 12 m eine weitere Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Die Anpflanzung gemäß Textziffer A 12 b darf dabei entsprechend unterbrochen werden.

A 8 Dächer und Dachaufbauten

- a Als Dachform bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m² ist das symmetrische Satteldach mit 42° bis 52° Dachneigung festgesetzt. Für Pultdachanbauten ist eine Dachneigung von 15 bis 25° festgesetzt.
- Garagen sind generell mit der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude zu errichten.
- b Knietstücke sind zu vermeiden. Maximal darf die Wandhöhe über der obersten Fensterreihe (gemessen zwischen OK Fenster und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante) 1,25 m betragen. Gleichzeitig darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante Rohdecke liegen.
- c Der Dachvorsprung am Ortsgang darf maximal 30 cm, an der Traufe maximal 60 cm betragen.
- d Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,5 m in Form, Farbe und Material gleichzeitig auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einheitliche Dachform (zulässig ist nur die Sattel- oder Schleppdachform) definiert. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 2,5 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,5 m verbleiben.
- e Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind generell mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

Bei Pultdachanbauten, untergeordneten sonstigen Anbauten und Dachaufbauten ist auch Glas oder Blech zulässig.

A 9 Fenster und Außenwände

- a Fenster der Hauptgebäude müssen stehend rechteckige Formate aufweisen. Liegende Formate sind nur in der Erdgeschosszone bei brütlungslosen raumhohen Fensterelementen zulässig. Fenster- bzw. Türöffnungen im Giebelbereich sind immer symmetrisch anzuordnen.
- b Die Außenwände der Gebäude sind einheitlich im Charakter der ortsüblichen Putzfassade auszubilden. Bei den Nebengebäuden sind auch Holzkonstruktionen oder großflächige Holzverschalungen zulässig.
- Die Fassadenfarbe ist deutlich abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

A 10 Einfriedungen

- a Für die straßenseitige bzw. -angrenzende Einfriedung der Grundstücke werden sockellose Holzstaketenzäune (senkrechte Holzlattenzäune) dringend empfohlen. Die Höhe darf 1,2 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für das mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Grundstück.
- b Im Übrigen sind nur sockellose Einfriedungen bis 1,5 m Höhe nach Ziffer A 10 a sowie auch Maschendrahtzäune zulässig.

A 11 Werbeanlagen, Automaten und Fernsehempfangsanlagen

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.
- b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- c Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf der Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu montieren.

A 12 Grünordnung

- a Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc.) sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder klimatischer Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringst möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenlugen etc. vorzunehmen.
- b Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihige standortgerechte Hecken gemäß Anlage 1 der Begründung anzupflanzen. Die Anlage 1 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Grundstückseinfriedungen sind hinter die Hecke zurückzusetzen. Für die Pflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Siehe Gehölzliste Anlage 2 der Begründung.
- c Auf den festgesetzten privaten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Nordwestrand des Baugebiets ist der vorhandene, aus Hecken- bzw. Gehölzstrukturen bestehende, Biotoptyp in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- d Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkröniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und gemäß Textziffer A 12 h dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zuweg benötigt werden, einzugrünen.
- e Auf der privaten Grünfläche im Bereich des zu erhaltenden Nussbaums sind Flächenbefestigungen nur für Zufahrten und Zuwege im Rahmen der Textziffer A 12 a unter Beachtung der einschlägigen DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zulässig.
- f Für alle Anpflanzungen werden standortgerechte, heimische Arten gemäß Anlage 2 der Begründung dringend empfohlen.
- g Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremd wirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- h Die Pflanzmaßnahmen gemäß Textziffern A 12 b, c und d sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung bzw. Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.

A 13 Leitungsrechte

- a Leitungsrecht für Telekommunikationskabel zugunsten des Anlagenbetreibers.
- b Leitungsrechte für Wasser- und Abwasserleitungen, sowie Strom- und Telekommunikationskabel zugunsten der jeweiligen Anlagenbetreiber.
- c Bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die die Funktion der Leitungen beeinträchtigen können, sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen nicht zulässig.

A 14 Ausgleichsfläche A

- a Die Ausgleichsfläche A liegt südwestlich der Ortslage von Euerbach. Sie wird zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb eines externen Teilungsbereichs dieses Bebauungsplans festgesetzt. Sie beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 994 (Eschenbach), 1044, 1113 (Weg), 1118, 1119, 1130 (Weg), 1158 und 1159 der Gemarkung Euerbach, jeweils Teilflächen. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Grundstücks-Neuordnungsverfahren bildet die Ausgleichsfläche eine Teilfläche der neuen Fl.-Nr. 994/3 der Gemarkung Euerbach.

Auf der öffentlichen Grünfläche, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist die Renaturierung des Eschenbachs mit seinen Rändern festgesetzt. Baumpflanzungen in Hochstammqualität, 3xv, STU 14-16 cm, Sträucher 2xv, 70/90 cm, Bachbett sowie die südlich davon gelegene Fläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die restlichen Flächen sind mit der Regel-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 für Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) nach dem Regelwerk der FLL mit mindestens 3-5 g/m² in Handsaat bzw. Breitsaat einzusäen.

Für die Entfaltung des Zielzustandes wird eine Entwicklungspfordauer von 15 Jahren festgesetzt. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiesenflächen sind 2-mal im Jahr zu mähen, wobei die 1. Mahd zwischen dem 15. und 30. Juni stattzufinden hat. Das Mähgut ist zu entfernen.

- b Die Ausgleichsfläche A, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsgrundstücken (Fl.-Nr. 451 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 447, 448 und 449 der Gemarkung Euerbach) des Bebauungsplans „Beetäcker – Teil 2“ zugeordnet.
- c Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets bzw. Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

- a Wegen der Hanglage ist verstärkt mit Oberflächenwasserabfluss zu rechnen. Die Pflichten der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden auf den Nachbargrundstücken durch abfließendes Oberflächenwasser sind in Art. 63 des Bayerischen Wassergesetzes festgelegt; so sind z.B. Anlagen oder Geländeänderungen zu vermeiden, die den Wasserabfluss verändern oder verstärken.
- b Unverschnitztes Oberflächenwasser ist beim Abfluss von den Grundstücken in ein qualifiziertes Trennsystem einzuleiten. Eine Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken, z.B. in Zisternen, und die Entnahme als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) wird empfohlen. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.
- c Verschnitztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch öhlhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leuchtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B 2 Technischer Umweltschutz

- a Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht zulässig.
- b Die Verwendung von Wasser sparenden Armaturen und der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen wird dringend empfohlen.

B 3 Anzahl der Stellplätze und Garagen

- a Für die auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisenden Stellplätze gilt die Anlage zur Verplanung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

B 4 Immissionen

- a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

B 5 Bodendenkmäler

- a Aufgefundenen Bodendenkmäler sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

B 6 Ökoflächenkataster

- a Die Ausgleichsflächen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1.000 oder 1:5.000 dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Höfn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29. Sep. 2009 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 23. Okt. 2009 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Nov. 2009 bis 02. Dez. 2009 öffentlich ausgelegt.

Euerbach, den 02. Feb. 2010

Mr. Müller
Bürgermeister

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12. Jan. 2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, den 02. Feb. 2010

Mr. Müller
Bürgermeister

- D Der Satzungsbeschluss ist am 22. Jan. 2010 ortsüblich durch peicht+metz in der Begegnungshalle bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Euerbach, den 02. Feb. 2010

Mr. Müller
Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL OBBACH

BEBAUUNGSPLAN „BEETÄCKER – TEIL 2“
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peicht+metz**, Bergheimfeld
25. Juni 2009/28. September 2009/10. Dezember 2009

