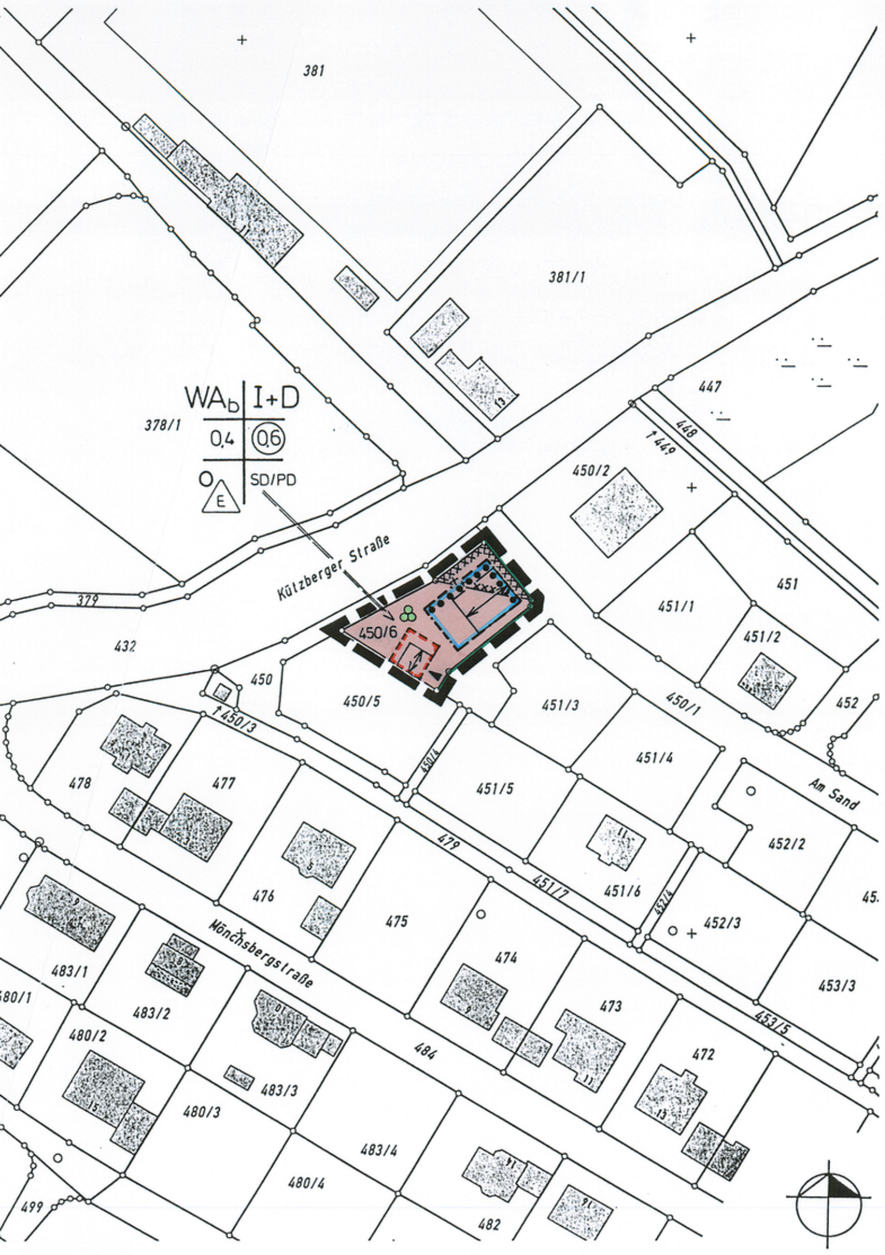

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA b — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 06 — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- SD/PD — Zulässige Dachformen: Satteldach/Pultdach (siehe Textziffer A2)
- O — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Zufahrt (siehe Textziffer A3)
- Stellung der Hauptgebäude
- Stellung der Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Textziffer A4)
- Privates Pflanzgebot (siehe Textziffer A5 a)

B Kennzeichnungen

- Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zu prüfen und gegebenenfalls zu ergreifen sind (Auffüllungsfläche).

C Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude geplant
- 450/6 — Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

Im festgesetzten WA_b Gebiet sind die im WA-Gebiet nach §4 Abs.3 Nm.3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Dachform und -neigung

Als Dachform bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden (ab einer Grundfläche von 15 m^2) ist das symmetrische Satteldach mit 42° bis 52° Dachneigung, für Pultdachanbauten eine Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt.

A3 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6m nicht überschreiten.

A4 Lärmschutz

Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen für die Belüftung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht angeordnet werden; d.h. Aufenthaltsräume müssen zumindest ein zur Raumlüftung taugliches Fenster auf einer der lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen.

A5 Grünordnung

a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder ähnliches benötigt werden, einzugrünen.

b Zu weiteren rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen siehe Bebauungsplan „Beetäcker - Teil 1" in der Fassung der 1.Änderung, Textziffer A13 Grünordnung.

A6 Fortgeltung des Bebauungsplans „Beetäcker-Teil 1"

Soweit in diesem Bebauungsplan zur 2.Änderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Beetäcker- Teil 1" in der Fassung der 1.Änderung.

B Kennzeichnungen

B1 Geländeauffüllungen

Die in der Planzeichnung gemäß §5 Abs.3 Nr.1 BauGB besonders gekennzeichnete Fläche (siehe Zeichenerklärung: B Kennzeichnungen) liegt im Bereich einer ehemaligen Altablagerung, die bis zu einer Tiefe von ca. 3,5m unter Oberkante der nordöstlich angrenzenden Erschließungsstraße bis auf das natürlich anstehendes Erdreich abgetragen und wieder mit Bodenmaterial aufgefüllt wurde. Es muß davon ausgegangen werden, dass diese Auffüllung für die Fundamentierung von Gebäuden nicht genügend setzungssicher verdichtet ist.

Bei der Bebauung der gekennzeichneten Fläche sind deshalb die notwendigen baulichen Vorkehrungen zur Gewährleistung der Standsicherheit der zu errichtenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu treffen.

C Hinweise

C1 Mögliche weitere Ablagerungen, vorsorgliche Erkundung

a Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche wurden alle festgestellten Ablagerungen (Hausmüll-Boden Gemisch) bis zum anstehenden gewachsenen Erdreich ausgebaut und die entstehenden Abgrabungen mit überschüssigem Bodenmaterial aus der Herstellung der Erschließungsstraßen wieder aufgefüllt. Darüberhinaus wurden auf dem gleichen Baugrundstück noch zwei vorsorgliche Suchschlitze südwestlich der gekennzeichneten Fläche angelegt (siehe Lageplan im Anhang der Begründung), bei denen sich keine Hinweise mehr auf weitere Ablagerungen ergeben haben. Trotzdem sind sie in der näheren Umgebung nicht gänzlich auszuschließen.

b Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte, möglicherweise beim Aushub der Baugrube noch zu Tage gefördertes, weiteres Hausmüll-Boden Gemisch restlos entfernt und durch unbelasteten Boden ersetzt werden. Über Zusammensetzung und Gefährdungspotential des Materials kann gegebenenfalls ein Bodengutachten Aufschluß geben.

c Bei der Anlage eines Nutzgartens sollte eine ausreichende Bodenüberdeckung mit unbelasteter Erde gegeben sein. Die Mächtigkeit der Überdeckung ist abhängig von der Wurzeltiefe der Pflanzen.

C2 Mögliche Niederbringung eines Brauchwasserbrunnens

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse wie z.B. die Niederbringung eines Brunnens nach Art.34 des Bayerischen Wassergesetzes anzeigepflichtig sind. Die Anzeige muß vor Baubeginn bei der Kreisverwaltungsbehörde eingereicht werden.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte ein mögliches Gefährdungspotential, auch bei ausschließlicher Nutzung als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung, durch Wasserproben ermittelt bzw. ausgeschlossen werden.

C3 Fortgeltung des Bebauungsplans „Beetäcker-Teil 1"

Zu weiteren Hinweisen siehe Bebauungsplan „Beetäcker- Teil 1" in der Fassung der 1.Änderung, Textziffer B Hinweise.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 16.04.02 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 26.04.02 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.05.02 bis 07.06.02 öffentlich ausgelegt.

Euerbach, den 15.07.02

M. Arnold
1. Bürgermeister

C Die Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 11.06.02 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, den 15.07.02

M. Arnold
1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluß ist am 12.07.02 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde daraufhingewiesen, 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 15.07.02

M. Arnold
1. Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL OBBACH

2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „BEETÄCKER - TEIL 1"
M 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergrheinfeld
15.April 2002/10.Juni 2002