



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mischgebiet - mit Beschränkungen
  - Grundflächenzahl
  - Geschößflächenzahl
  - Maximale Wandhöhe (siehe Textziffer A2 a)
  - Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden nur Satteldach und Walmdach. Dachneigung bei Wohngebäuden 25-35°, bei Betriebsgebäuden 15-25° (siehe Textziffer A8 a)

- Baugrenze
- Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- Giebelflächen von Winkelbauten und Zwerchhäusern auf der südwestlichen Traufseite unzulässig - Firstrichtung der Hauptgebäude gilt auch für Nebenanlagen nach §14 BauNVO soweit sie südwestlich oder seitlich der Hauptgebäude liegen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Gehsteigfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Ruhender Verkehr: Parken

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche Fahren, Gehen (siehe Textziffer A7 a)
- Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausbildung eines Heckensaumes - siehe Textziffer A12 b) - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.
- Private Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzung und Pflege einer Randeingrünung - siehe Textziffer A12 c) - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
  - Grundstücksgrenze entfallend
  - Planstraßenbezeichnung
  - Flurnummer
  - Höhenlinie
- | Art der Nutzung  | Maß der Nutzung      |
|------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl   |
|                  | Dachform u. -neigung |
- Füllschema der Nutzungsschablone

**TEXTTEIL**

**A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der Nutzung**

a In dem festgesetzten MI<sub>B</sub> Gebiet sind die im MI-Gebiet nach §6 Abs.2 Nr.4 - 8 BauNVO (BauNVO) zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Abs.2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets) gem. §1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

**A2 Maß der Nutzung**

a Die maximale Wandhöhe der Gebäude (gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt) darf 4,0m nicht überschreiten.

**A3 Bauweise**

a Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

**A4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

a Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgehend von der nordöstlichen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 20m nach Südwesten zulässig.

b Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**A5 Höhenlage der Gebäude**

a Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß der Gebäude darf eine Höhe von maximal 1,5m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Liegt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mehr als 0,5m über dem natürlichen Gelände, so ist das Gelände am Gebäudeanschluß soweit anzuböschern, daß zur Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß eine maximale Differenz von 0,5m verbleibt.

b Falls die natürliche Geländeoberpunkte zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muß sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

**A6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

a Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen der Randeingrünung dürfen (außer der Anpassung an die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen in Form von Böschungen) keine weiteren Abgrabungen, vorgenommen werden.

b An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das Gelände immer an das natürliche Gelände anzupassen.

**A7 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten**

a Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischfläche" sind für ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fahr- und Fußgängerverkehr vorgesehen. Die Planstraße B ist mit einer befestigten Fahrbahn und beidseitigen offenerporigen Mehrzweckstreifen (z.B. Schotterterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge) entsprechend dem im Anhang 1 der Begründung dargestellten Querschnitt auszubauen.

b Grundstückszufahrten sind von der im Norden der Bauflächen gelegenen Erschließungsstraße her anzulegen. Die Zufahrtsbreite darf 12m nicht überschreiten.

**A8 Dächer und Dachaufbauten**

a Als Dachform der Hauptgebäude ist das symmetrische Sattel- bzw. Walmdach mit 25 bis 35° Dachneigung bei Wohngebäuden und 15 bis 25° bei Betriebsgebäuden festgesetzt. Bei dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

b Dacheinschnitte sind unzulässig.

c Die Dacheindeckung hat mit rotem bis rotbraunem Deckungsmaterial zu erfolgen. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei untergeordneten Anbauten oder Dachaufbauten ist auch Glas oder Blech zulässig.

**A9 Außenwände**

Die Fassade ist farblich abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

**A10 Einfriedungen**

a Falls straßenseitig Einfriedungen geplant sind, wird die Ausführung als sockellose Holzstaketenzäune (senkrechte Holzlattenzäune) oder Eisenzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine gefüllten Rahmenkonstruktionen) dringend empfohlen. Die Höhe darf 1,2m nicht überschreiten.

b Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur sockellose Einfriedungen bis 1,5m Höhe nach Ziffer a sowie auch Maschendrahtzäune zulässig.

c Sind auf dem Baugrundstück entlang von Grundstücksgrenzen Flächen für eine Randeingrünung gemäß Textziffer A12 c festgesetzt, so sind die Einfriedungen dahinter (zum Innern des Grundstücks) anzuordnen. Da sie durch die Vorpflanzungen von außerhalb des Grundstücks nicht sichtbar sind, können hier auch Maschendrahtzäune verwendet werden.

**A11 Werbeanlagen**

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe den Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche
- Werbeanlagen mit einer Schriftgröße größer als 60cm.

**A12 Grünordnung**

a Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen einschl. der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.

b Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein natürlicher Heckensaum entsprechend dem im Anhang 2 der Begründung dargestellten Querschnitt zu entwickeln und zu pflegen.

c Auf der privaten Fläche zur Anpflanzung und Pflege einer der Erhaltung des Landschaftsbildes dienenden Randeingrünung des Baugebietes ist eine 3- bis 4-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Heistern mit eingestreuten großkronigen heimischen Laubbäumen im Abstand von ca.12m anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

d Eine Massierung von Kfz-Stellplätzen ist mit großkronigen Bäumen gemäß Gehölzliste B3 a zu überstellen (je 4 Stellplätze ein Baum). Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 3m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

e Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

**A13 Immissionsschutz**

a Wegen den vom nördlich angrenzenden Sportgelände bei Spielbetrieb ausgehenden Lärmemissionen sind auf den Baugrundstücken südwestlich der Planstraße A bis zu einer Tiefe von 15m (im Abschnitt mit Gehsteig bis zu einer Tiefe von 13m) ab Straßenbegrenzungslinie keine Wohnungen zulässig.

**B Hinweise**

**B1 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 Bayer. Wassergesetzes festgelegt; so sind z.B. Anlagen oder Geländeänderungen zu vermeiden, die den Wasserabfluß verändern oder verstärken.

b Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünanlagen) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

Zisternen sollten eine Mindestgröße von 2,2cm<sup>3</sup> pro 100qm versiegelter Fläche aufweisen.

c Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch öhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Abgabe an die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu leiten.

**B2 Technischer Umweltschutz**

a Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

**B3 Anpflanzungen**

a Als standortgerechte, heimische Laubgehölze werden insbesondere die in der nachfolgenden Gehölzliste aufgeführten Arten empfohlen.

- Größkronige Bäume**
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Fagus sylvatica     | Rotbuche     |
| Quercus robur       | Stieleiche   |
| Quercus petraea     | Traubeneiche |
| Tilia cordata       | Winterlinde  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn    |
| Acer platanoides    | Spitzahorn   |
| Fraxinus excelsior  | Esche        |
| Juglans regia       | Walnuß       |
- Mittelkronige Bäume**
- |                        |  |
|------------------------|--|
| Acer campestre         | Feldahorn  |
| Carpinus betulus       | Hainbuche  |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche (Vogelbeere)   |
| Sorbus aria            | Mehlbeere  |
| Sorbus torminalis      | Elsbere  |
| Sorbus domestica       | Speierling   |
| Prunus avium           | Vogelkirsche   |
| Malus sylvestris       | Holzäpfel  |
| Pyrus communis         | Wildbirne  |
| Hochstämmige Obstbäume | (eine Liste regional bewährter Sorten kann dem Anhang 3 der Begründung entnommen werden) |

- Straucher**
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder         |
| Corylus avellana   | Haselnuß                |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster       |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen         |
| Rosa canina        | Hundsrose               |
| rosa arvensis      | Kriechende Rose         |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball     |

**B4 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.

**B5 Bodendenkmäler**

a Auftretende Funde von Bodentalerium sind nach Art 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

**B6 Bauausführung und Bauvorlagen**

a Falls festgestellt wird, daß Grund- oder Schichtenwasser im Bereich eines Bauvorhabens auftritt, sollte die Ausbildung des Kellergeschosses als wasserdichte Wanne geprüft werden.

b Geländeänderungen sind ein Teil der Baumaßnahme und deshalb durch Geländeprofile gemäß §8 Abs.2 Nr.3 und 4 der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) in den Bauvorlagen darzustellen.

Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind (z.B. Anlagen, von denen Lärm oder Luftschadstoffe ausgehen und bei Gebäuden mit Wohnnutzung).

**VERFAHRENSVERMERKE**

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.12.99 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 11.12.99 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.04.99 bis 07.05.99 öffentlich ausgelegt.

Euerbach, den 14.06.99

1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18.05.99 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, den 14.06.99

1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschuß ist am 25.06.99 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt 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 28.06.99

1. Bürgermeister

**GEMEINDE EUERBACH**

**GEMEINDETEIL OBBACH**

BEBAUUNGSPLAN "STANGENWEINBERG" M 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld 30.November 1998/08.März 1999/17.Mai 1999

