



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1. Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn der straßenbegleitenden Grünfläche und der Gehwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Geh- und Radweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Straßenverkehrsfläche (Rückwärtige Erschließung bzw. Garagenhof) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise
- max. Anzahl der Vollgeschosse eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoss
- Satteldach
- Dachneigung für Einzelhäuser
Dachneigung für Reihenhäuser
- 42°-52°
46°
- Grundflächenzahl
- 0.4/0.7
- Geschosflächenzahl
- Hauptflrichtung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (20 kV-Kabeltrasse der ÜÜZ, Kabeltrasse der Deutschen Telekom, Kanalleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Anbauzone gem. § 9 Abs. 1 FStB; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- Ein- und Ausfahrt (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- öffentl. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalte- bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- private Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (offener Graben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, (Lärmschutzwall) H=4,65 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.2. Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentl. Grünfläche (Parkanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (straßenbegleitende Grünfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Grünfläche (Randengrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebiet für standortgerechte heimische Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebiet für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Messierung gem. Ziff. 3.2.2. und Pflanzschema A (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für Großbäume I. und II. Ordnung gem. Ziff. 3.3.1. 4.1 und 4.2 ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen gem. Ziff. 3.3.1. und Pflanzschema B ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.3. Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Vorschlag zur Stellung der geplanten Gebäude

- 1.3.1 Für straßenseitige Einfriedungen werden fränkische Holzstaketenzäune dringend empfohlen (s. Anhang II der Begründung).
- 1.3.2 Jahreszeitlich bedingt muß im Baugebiet mit Geruchs- und Staubbmissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gerechnet werden.
- 1.3.3 Der Einbau von Spülkästen mit Spaltasten und die Verwendung von wasserabsorbierenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
- 1.3.4 Soweit z.B. mittels Schurfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerdecke liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 1.3.5 Unverschlusste Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, soll zur Regenwasserentwässerung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff, etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zu den Entwässerungsmulden aufzufangen werden.
- 1.3.6 Bei der Nutzung von Oberflächenwasser im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten. Für die Sammelbehälter wird eine Mindestgröße von 2,2 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche empfohlen.
- 1.3.7 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschlusste Oberflächenwasser auch versickert werden. Es ist hierbei, z.B. bei Hof-Flächen, sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 1.3.8 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Schutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 1.3.9 Den Bauwilligen wird der Einbau von Druckminderern zur Reduzierung des Wasserdrucks empfohlen.
- 1.3.10 Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist in die Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird oberflächlich über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluß an diese Mulden ist zwingend im Bereich der Zufahrten für die Ableitung des Regenwassers mittels einer Kastenrinne. Die Mulden und Gräben sind während der Bauzeit vor jeglicher Beschädigung bzw. Zerstörung zu schützen.
- 1.3.11 Bei der konkreten Bauplanung wird es für sinnvoll gehalten, wenn die Bauwerber mit dem Planungsbüro der Oberflächenentwässerung Rücksprache halten.
- 1.3.12 Für Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der Art. 7 Abs. 4 der BayBO gültig.

1.4. Für die nachrichtlichen Übernahmen

- Nachweispunkte des Verkehrslamputatens
- OD-GRENZE STR.KM 10,297
- aufzunehmende Baugrenze
- Bauabschnitt I
- Bauabschnitt II

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (max. 0,50 m) über dem natürlichen Gelände liegt.
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 5 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Der Dachvorsprung im Bereich der Traufe wird mit max. 60 cm, der Dachvorsprung am Ortsgang mit 10 bis 30 cm festgesetzt.
- 2.6 Auf den gepl. Wohn- und Hauptgebäuden sind nur Satteldachgäuben und Schräggäuben zulässig. Die Breite der Einzelgäuben darf 1,5 m, die Gesamtsumme der Gäubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen. Zwischen den einzelnen Gäuben muß ein Mindestabstand von 1,50 m verbleiben. Alle Gäuben eines Gebäudes sind in Form und Material gleichartig auszuführen. Der Firstpunkt der Gäube(n) muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirshöhe liegen.
- 2.7 Zwerchgebäude sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgebäude darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang darf nicht kleiner als 3,50 m sein. Die Firshöhe des Zwerchgebäudes muß mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- 2.8 Für alle in einem Wohngebäude geplanten Fenster sind stehende rechteckige Formate zu wählen, die aufeinander abzustimmen sind. Formate über 1,20 m Breite sind durch senkrechte Teilungen zu untergliedern. Für alle Fenster eines Gebäudes ist darauf zu achten, daß die Seitenlängen der Fenster bzw. Fensterflügel im gleichen Verhältnis sind.
- 2.9 Für die Dachendeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote und rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zugelassen.
- 2.10 Die konstruktiven Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 2.11 Bei der Reihenhäuserbebauung sind die Giebelwände entlang der Grundstücksgrenzen als Brandwände auszuführen, d.h. es dürfen keine Öffnungen eingebaut werden.
- 2.12 Die gepl. Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe ist entsprechend der Hangneigung gestaffelt auszuführen. Die Dachneigung der geplanten Gebäude wird mit 46° festgesetzt. Die max. Anzahl der Vollgeschosse der Reihenhäuser wird mit eingeschödig und Dachgeschoß festgesetzt.
- 2.13 Sichtschutzmaßnahmen bei Reihenhäusern sind im rückwärtigen Bereich entlang der gemeinsamen Grenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Länge der Sichtschutzmaßnahmen wird auf max. 5,00 m begrenzt, gemessen von der Gebäudeaußenkante aus.
- 2.14 Für alle Wohngebäude ist je Wohneinheit mind. 1,0 Stellplatz bzw. Garage auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.15 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 2.16 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenförmig nicht eingegrenzt werden darf und offenponig zu befestigen ist. (s. Nr. 3.1.5)
- 2.17 Für die Garagegebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergrenzenden Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.18 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.19 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Grundstück und Wohngebäude mit max. 2 WE festgesetzt.
- 2.20 Die Grundstücke außerhalb der OD-Grenze sind entlang der klassifizierten Straße (B 303) mit für- und forlosen Einfriedungen auszustatten.
- 2.21 Auf dem mit Punkt Nr. 3 gekennzeichneten Grundstück sind die notwendigen Fenster der Aufenthaltsräume im EG und DG nur nach Norden oder Osten zu orientieren.
- 2.22 Mit Ausnahme der in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen gelten im übrigen die Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Euerbach für den Gemeindeteil Sömmersdorf in der Fassung der letzten Änderung unverändert weiter.
- 2.23 Für die zwei Grundstücke nördlich des Lärmschutzwalles, südlich des Weges - E sowie südlich des Wendehammers des Weges - F wird festgesetzt, daß die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Aufenthaltsräumen im EG nicht ausschließlich über die Südsseite erfolgen darf. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sind zusätzlich über Fenster an der West- oder Ostseite auszustatten.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORDNUNG

- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DN 1976). Bei Lagerzeiten von 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl: Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Liste 4.1 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken: Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (DN 1976). Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.
 - Heckenpflanzung je 100 qm
 - 2 Großgehölze II. Ordnung Höhe 250-300 cm (Ziff. 4.1)
 - 3 x v. STU 12-14 cm Höhe 175-200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - 6 Heister- und II. Ordnung Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3)
 - 2 x v. Laichte Sträucher
 - 1 x v. Höhe 70-90 cm (Ziff. 4.3)
 - Mindestgrößen für Baumpflanzungen
 - Hochstamm 3 x v. STU 15-18 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)
 - Größe der Obstgehölze
 - Hochstamm 2 x v. STU 8-10 cm (Ziff. 4.4)
- 3.1.4 Neupflanzung: Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.1.5 Flächenbefestigung: Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsart ist zu beschreiben. Die Belagsflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasefuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszuweichen.
- 3.1.6 Vollzugsfrist: Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme zu vollziehen.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung: Die öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterrreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandengrünung: Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer mind. 5-reihigen Landschaftshecke bzw. in Abwechslung mit Großbäumen einzuzüchten. Als provisorische Randengrünung wird auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Grenze zwischen den I. und II. Bauabschnitt die Pflanzung einer landschaftlichen Hecke (5-reihig) festgesetzt. Dem Lärmschutzw. vorgelagert wird, parallel zur B 303, entlang des geplanten Geh- und Radweges die Pflanzung von Großbäumen.
- 3.2.3 Die angestrebte Gestaltung der öffentlichen Ortsrandengrünung ist zu genehmiger Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem in dieser Sache versierten Fachmann zu erstellen.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbau II. oder II. Ordnung oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ergänzen.
- 3.4 Schutzmaßnahmen
- 3.4.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bzw. von den Kabeltrassen der Unterfränkischen Überlandzentrale Lütelsfeld gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bzw. für die Kabeltrassen der Unterfränkischen Überlandzentrale erforderlich.
- 3.5 Die Pflanzschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

- 4.1 Baumsorten I. Ordnung
 - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
 - Betula pendula - Birke
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- 4.2 Baumsorten II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Arnus fraxinus - Hanbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Corbus aucuparia - Eberesche

- 4.3 Straucharten
 - Cornus sanguinea - Roter Hartnagel
 - Corvus avellana - Hasel
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Cornus oxyacantha - Zweifelhüftiger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhuften
 - Opuntia elaeagnifolia - Gemeinlicher Schneeball
 - Rosa canina - Hundrose
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Conocarpus xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Sax. caprea - Salweide
- 4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Wahl von Juglans regia gilt als Großbaum I. Ordnung.

- Obstsortenliste
- APFEL
 - Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbschöner, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzäpfel, Goldparmäne, Haukapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger Linsenhöfer, Hauzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnenapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterparun
- BIRNEN
 - Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellensbirne, späte Nordhäuser Forellensbirne, Oberösterreich Weinbirne, Pastorenbirne, Philipsbirne, Schweizer Wasserbirne
- SONSTIGE OBSTARTEN
 - Fränkische Hauszweitsche - Walnuß
 - Juglans regia - Vogelkirsche
 - Prunus avium - Speierling

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 1. FEB. 1999 bis 1. FEB. 1999 im Rathaus in Euerbach öffentlich ausgestellt.
Euerbach, 01.04.99

M. Amald
Bürgermeister

Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23. NOV. 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als 5 a 1 z u g beschlossen.
Euerbach, 01.04.99

M. Amald
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 23. NOV. 1999 ist am 01.04.99 durch M. Amald öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 10 Abs. 2 Satz 4 BauGB n.F.).
Euerbach, 12.04.99

M. Amald
Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH
LANDKREIS SCHWEINFURT
AUFSTELLUNG DES BBPLANES
AM WEIHERGRABEN
MIT 2. AENDERUNG DES
GESAMTBEBAUUNGSPLANES
MIT INTEGR. GRÜNDORDNUNG
GT. SOEMMERSDORF M. 1:1000

BERLEMBACH, 12.06.1998
BERBERREITET, 12.01.1999
BERBERREITET, 23.03.1999

DER ARCHITECT:
 ARCHITECTURBÜRO BY AK
43 184
architekturbüro michael pettini & partner 97712 euerbach, Bergstraße 5 telefon 09371 8724