



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Dorfgebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1a)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
- Zusätzliches Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig
- Offene Bauweise - § 22 Abs. 2 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Satteldach - Dachneigung 48-52°
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Baugrenze
- Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A 4b)
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsfläche)
- Öffentliche Verkehrsfläche - Wiesenweg (unversiegelt)
- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (naturnah zu gestaltende Gartenfläche)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (Siehe Textziffer A 8b)
- Erhaltungsgebot für Laubbäume - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 3 m)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäude bestehend
- Bauliche Anlagen abzubauen
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Art der Nutzung

- a Das Baugebiet wird gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt mit der Einschränkung, dass die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind und die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig sind.

A 2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

A 3 Höhenlage der Gebäude, Geländeänderungen

- a Die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden der im Baugebiet zulässigen Gebäude darf die bestehende Oberkante Straßenachse Brunngasse in Höhe der Nordostecke des Grundstücks Fl.-Nr. 65/2 nicht übersteigen.
- b Die maximale Geschosshöhe der Wohnhäuser im Erdgeschoss (gemessen zwischen OK Rohfußboden und OK Rohdecke) darf 3 m nicht überschreiten.
- c Geländeänderungen dürfen nur zur Einpassung der im Baugebiet zulässigen Gebäude bzw. Zufahrten vorgenommen werden.

A 4 Garagen, Grundstückszufahrten

- a Bezüglich der Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird einschränkend festgesetzt, dass westlich einer gedachten Linie in Flucht der östlichen Baugrenze Stellplätzen und Garagen nicht zulässig sind.
- b Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6 m nicht überschreiten.

A 5 Einfriedungen

- a Einfriedungen der privaten Grünfläche an der West- und Nordseite sind nur mit senkrechten Holzlattenzäunen (Staketenzäunen) zulässig.

A 6 Dächer und Dachaufbauten

- a Als Dachform für Hauptgebäude ist das symmetrische Satteldach mit 48 bis 52° Dachneigung, für Pultdachaufbauten eine Dachneigung von 15 bis 25° festgesetzt. Dächer von Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m² sind in Form und Neigung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.
- b Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand 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 An der Westseite zum Ortsrand sind als Dachaufbauten nur Gauben zulässig. Sie sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,5 m in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einheitliche Dachform (zulässig sind Sattelschlepp-Flach- oder Segmentdachformen) definiert. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Baukörperlänge nicht überschreiten. Ihre Firsthöhen müssen mindestens 1,5 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- e Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Bei Pultdachaufbauten, untergeordneten sonstigen Anbauten und Dachaufbauten ist auch Glas oder Blech zulässig.

A 7 Fassadenfarben

- a Gebäudefassaden und Einfriedungsmauern müssen sich in Landschaft und Umgebungsbauung einfügen. Grelle Farben sind unzulässig; Hellbezugswerte im Sinne der DIN 5033 Teil 1 dürfen maximal 60 betragen (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).

A 8 Grünordnung

- a Flächenversiegelungen durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinklimatischer 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 Rasenfugen etc. vorzunehmen.
- b Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstämme, 2xv., StU: 10-12 cm, StH: 1,80-2,00 m) regionaltypischer Sorten nach Anlage 1 der Begründung als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die durch diesen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe anzupflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen muss mindestens 10 m betragen.
- c Die Massierung von Nadelgehölzen, z.B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.
- d Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- e Festgesetzte Anpflanzungen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Baufertigstellung plangemäß, vollständig und fachgerecht herzustellen.

A 9 Sonstiges

- a Soweit in dieser Änderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des „Gesamtbebauungsplans für den Gemeindeteil Sömmersdorf“ der Gemeinde Euerbach in der zuletzt geänderten Fassung.

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

- a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte auf den Baugrundstücken z. B. in Zisternen zwischen gespeichert und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) verwendet, überschüssiges Wasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.
Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.
- b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften in die Kanalisation einzuleiten. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
- c Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht zulässig.

B 2 Bodendenkmalpflege

- a Auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 06.09.16 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 16.09.16 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.16 bis 28.10.16 öffentlich ausgelegt.

Euerbach, den 12.07.17

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 04.04.17 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, den 12.07.17

- D Der Satzungsbeschluss ist am 13.04.17 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten 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 12.07.17

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL SÖMMERSDORF

4. ÄNDERUNG (ERGÄNZUNG) DES „GESAMTBEBAUUNGSPLANS FÜR DEN GEMEINDETEIL SÖMMERSDORF“
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortsplanung, Bergtheinfeld
10. August 2016/10. November 2016