

GEMEINDE EFFELTRICH

LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WOHNGEBIET „MÜHLBACHWIESEN“ IM ORTSTEIL EFFELTRICH

M 1 : 1000

Effeltrich, 30.05.2000

Table with 3 columns: DATUM / NAME, GEÄNDERT, and content. Rows include Entwurf, Gezeichnet, Geprüft, Fläche, and other technical details.

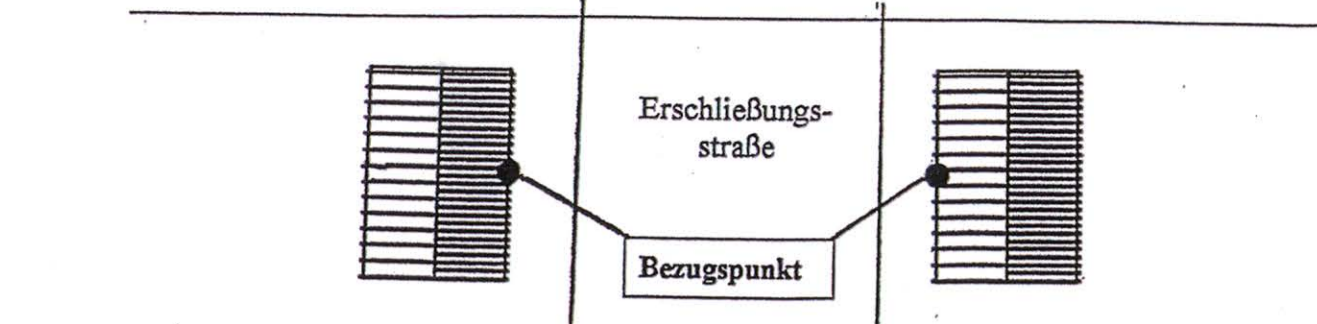
BAULEITPLANUNG: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EFFELTRICH GEMEINDE EFFELTRICH -BAUAMT - Forchheimer Straße 01 91090 Effeltrich

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Die Gemeinde Effeltrich erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) ...

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1.2 Die Zahl der Wohneinheiten darf pro Grundstück maximal 2 betragen. 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. 2.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 2.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten. 3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB) 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FBEG) darf max. 60 cm über Oberkante Straßen-niveau (hangseits in Hauptgebäudefläche gemessen) liegen. ...



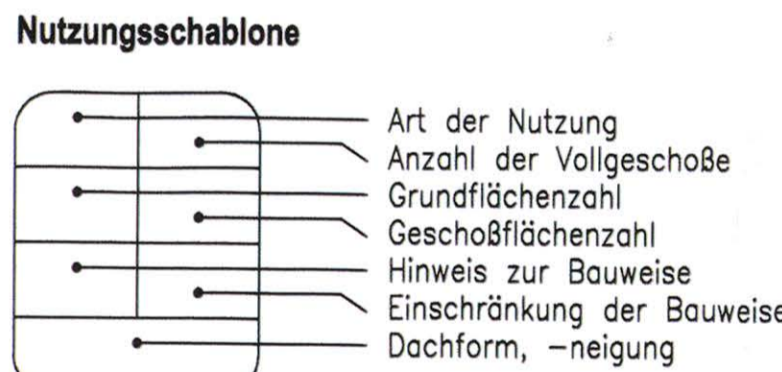
- 3.2 Dem Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung des natürlichen Geländes und des fertigen Geländes in Bezug auf die Straßoberfläche sowie ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. 4. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 4.1 In die Wohngebäude, die weniger als 35m von der Mitte der Kreisstraße FO 7 entfernt liegen, sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen. ...

II. Bauordnungsrechtliche FESTSETZUNGEN (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

- 5. Garagen, Stellplätze, private Freiflächen 5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ob Hinterkante Gehweg bzw. Straßeneingangslinie) einen Abstand von 5 m aufweisen. 6. Dachform (Art. 98 BayBO) 6.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. 6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. 6.3 Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder ziegelähnliches Material in Rotönen verwendet werden. 6.4 Dachvorsprünge sind am Giebel bis 15 cm und an der Traufe bis max. 30 cm zulässig. ...

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN



Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Verkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Grünflächen

Nutzungsregelungen

Sonstige Planzeichen

B. FÜR HINWEISE



- 6.5 Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. 6.5 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlep- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig. 7. Einfriedungen (Art. 98 BayBO) 7.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über der Straßoberkante nicht übersteigen. 7.2 Am Nordrand des Baugebietes sind die Grundbaugrundstücke zum Teich hin zwingend einzuzäunen. 8. Außenanlagen 8.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen anzugleichen. 9. Grünordnerische Festsetzungen 9.1 Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) ist innerhalb von jedem Privatgrundstück vorzunehmen. 10. Sichtfelder 10.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. 11. Versorgungsleitungen 11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. ...

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Erarbeitung des Planentwurfes: Ing.-Büro Gauß GmbH & Co. Nürnberg, den 17.11.2002 Gauß Ingenieure GmbH & Co. B. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen. C. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2000 hat in der Zeit vom 19.06.2000 bis 03.07.2000 nach Bekanntmachung vom 09.06.2000 stattgefunden. D. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2000 bis 17.07.2000 stattgefunden. E. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis 15.09.2000 nach Bekanntmachung vom 04.08.2000 erneut öffentlich ausgestellt. F. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.10.2000 bis 23.10.2000 nach Bekanntmachung vom 28.09.2000 erneut öffentlich ausgestellt. G. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.10.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.05.2000 als Satzung beschlossen. H. Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. I. 1. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.10.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen. J. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.11.2001 bis 21.12.2001 nach Bekanntmachung vom 09.11.2001 öffentlich ausgestellt. K. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 28.01.2002 beschlussmäßig behandelt. L. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. ...

2. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen. Die Änderungsbeschluss wurde am 21.12.2002 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. N. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2003 bis 07.02.2003 nach Bekanntmachung vom 21.12.2002 öffentlich ausgestellt. O. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 17.02.2003 beschlussmäßig behandelt. P. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. Der satzungsgemäße Beschluß der Bebauungsplanänderung wurde am 21.02.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wodurch diese am 21.02.2003 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Q. 3. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2003 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. R. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2003 bis 18.12.2003 nach Bekanntmachung vom 07.11.2003 öffentlich ausgestellt. S. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2003 bis 18.12.2003 stattgefunden. T. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 22.12.2003 beschlussmäßig behandelt. U. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung. Der satzungsgemäße Beschluß der Bebauungsplanänderung wurde am 16.01.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wodurch diese am 16.01.2004 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. ...