

### WEITERE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Para. 4 BauNVO.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach Para. 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
  - 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend der Eintragung in den Bebauungsplan mit  $Z = 1 + DG$  bzw.  $Z = 1 + UG$  zwingend festgesetzt.
3. **BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 3.1 Offene Bauweise nach Para. 22, Abs. 2 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung zugelassen.
  - 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des Para. 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
  - 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
  - 3.5 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO muß gewährleistet werden.
4. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
  - 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 m<sup>2</sup>.
5. **HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - 5.1 Die Erdgeschoßbodenhöhe der Gebäude darf hangseitig höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
6. **STELLPLATZE UND GARAGEN**
  - 6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
  - 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
  - 6.3 Vor Garagen, die auf benachbarten Grundstücken an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist ein Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der Grundstücksgrenze als Abgrenzung des Stauraumes nicht zulässig.
  - 6.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
7. **DACHFORM**
  - 7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer entsprechend der Festsetzung im Plan mit einer Dachneigung von 40° +/- 3°.

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- I+DG** Zahl der Vollgeschosse, z.B. ein Vollgeschöß und ein als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß
- 0,4** Grundflächenzahl
- (0,8)** Geschößflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- ←** Firstrichtung
- Baugrenze**
- SD** Satteldach
- 40 ± 3°** Dachneigung (z.B. von 37 - 43°)
- SD 40 ± 3°** Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.

- Verkehrsflächen**
- Verkehrsverkehrsflächen**
- Verkehrsbegrenzungslinie**
- Verkehrsbegleitgrün**
- Grünflächen**
- Erhaltungsgebot für Bäume und Buschgruppen**
- Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen**
- Flächen für Stellplätze oder Garagen**
- Fläche für Stellplätze und Garagen**
- Garagen**
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Leitungsrecht**

#### B. FÜR HINWEISE

- Bestehende Gebäude**
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen**
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke**
- Höhenschichtlinien**
- Flurstücks-Nummern**
- Teich**

- 7.2 Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.
- 7.3 Sonnencollectoren sind bis max. 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.
- 7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 25° +/- 2°) zulässig.
- 7.6 Ein Kniestock von maximal 75 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußfette ist bei  $Z = 1 + DG$  zulässig.
8. **EINFRIEDUNGEN**
  - 8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über Straßenerkante nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden; darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune aus kunststoffummanteltem Maschendraht, max. Höhe 1 m zulässig. Der Zaun ist als sogenannter durchlaufender Zaun herzustellen, d.h., daß dessen Pfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.
9. **AUSSERE GESTALTUNG**
  - 9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Für Stürze, Stützen etc. sowie konstruktionsbedingte Bauteile ist Sichtbeton zulässig.
10. **ENTWÄSSERUNG**
  - 10.1 Bei Entwässerungsanlagen sind die Vorschriften DIN 1986 zu beachten.
11. **AUSSENANLAGEN**
  - 11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern, wobei je Grundstück mind. 2 Großbäume anzupflanzen sind. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig (siehe 10.6)
  - 11.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbar-geländes anzugleichen.
  - 11.3 Eine Auffüllung von mehr als 1,00 m im Mittel auf dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig.
  - 11.4 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grund-stücksgrenzen sind unzulässig.
  - 11.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten.
  - 11.6 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit bodenständigen Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz und Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Das Pflanz-gebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden: Rainweide (Ligustrum Vulgare), Pfaffenkappchen (Euonymus Europaeus), Schlehe (Prunus Spinos), Feldahorn (Acer Compestre), Eberesche (Sorbus Aucuparia), Schneeball (Viburnum Lantana), Hainbuche (Carpinus Betulus), Hart-riegel (Cornus Sanguinea), Kornelkirsche (Cornus Mas), Hasel (Corylus Avellana), Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum), Hundrose (Rosa Garnina); sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Voeelkirsche, Kiefer und Obstbäume.
12. **STROMVERSORGUNG**
  - 12.1 Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Aus versorgungstechnischen Gründen werden diese Kabel im Abstand von ca. 1 m parallel zu den Grundstücksgrenzen im Privatgrund verlegt. Die Grundstückbesitzer müssen deshalb der Überlandwerk Oberfranken AG dieses Leitungs-recht zubilligen.

Die Gemeinde Effeltrich erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BBAUG - i.d.F. d. Bek. von 18.08.1976 (BGBI. I. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBI. I. S. 949), § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25.01.1962 (BayRS I. S. 462) i.d.F. d. Bek. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.1981 (GVBl. S. 336), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBI. I. S. 1763) sowie der Art. 91 und 89,1 Nr. 10 der Bay. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.07.1982 (GVBl. S. 419) folgenden mit Schreiben des Landratsamtes Forchheim vom ..... AZ .....


#### Satzung

§ 1

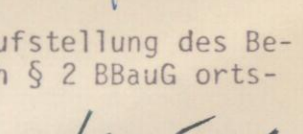
Für den Bebauungsplan "Leimereggärten" der Gemeinde Effeltrich gilt der vom Ing.-Büro H.P. Gauff GmbH & Co., Nürnberg, am 10.06.1983 gezeichnete Bebauungsplan "Leimereggärten", der zusammen mit den "weiteren Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAUG mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Effeltrich, den 28. Juni 1983  
  
 (1. Bürgermeister)

A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes:  
 H. P. Gauff Ingenieure  
 GMBH & CO  
 Passauer Str. 9 8500 Nürnberg  
 Tel. 40504-1111

B. Die Gemeinde Effeltrich hat am 01. März 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde nach § 2 BBAUG ortsüblich bekannt gemacht.  
 Effeltrich, den 28. Juni 1983  
  
 1. Bürgermeister

C. Die Gemeinde Effeltrich hat gemäß § 2 Abs. 2 BBAUG am 24. Juni 1982 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18. Juni 1982 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung Erörterung dargelegt.

Effeltrich, den 28. Juni 1983  
  
 1. Bürgermeister


D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBAUG vom 14. Feb. 1983 bis einschl. 16. März 1983 im Rathaus der Gemeinde Effeltrich öffentlich ausgelegt.

Effeltrich, den 28. Juni 1983  
  
 1. Bürgermeister

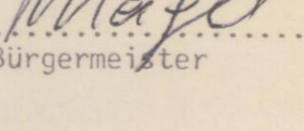
E. Die Gemeinde Effeltrich hat mit Zustimmung des Gemeinderates vom 17. Mai 1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Effeltrich, den 28. Juni 1983  
  
 1. Bürgermeister

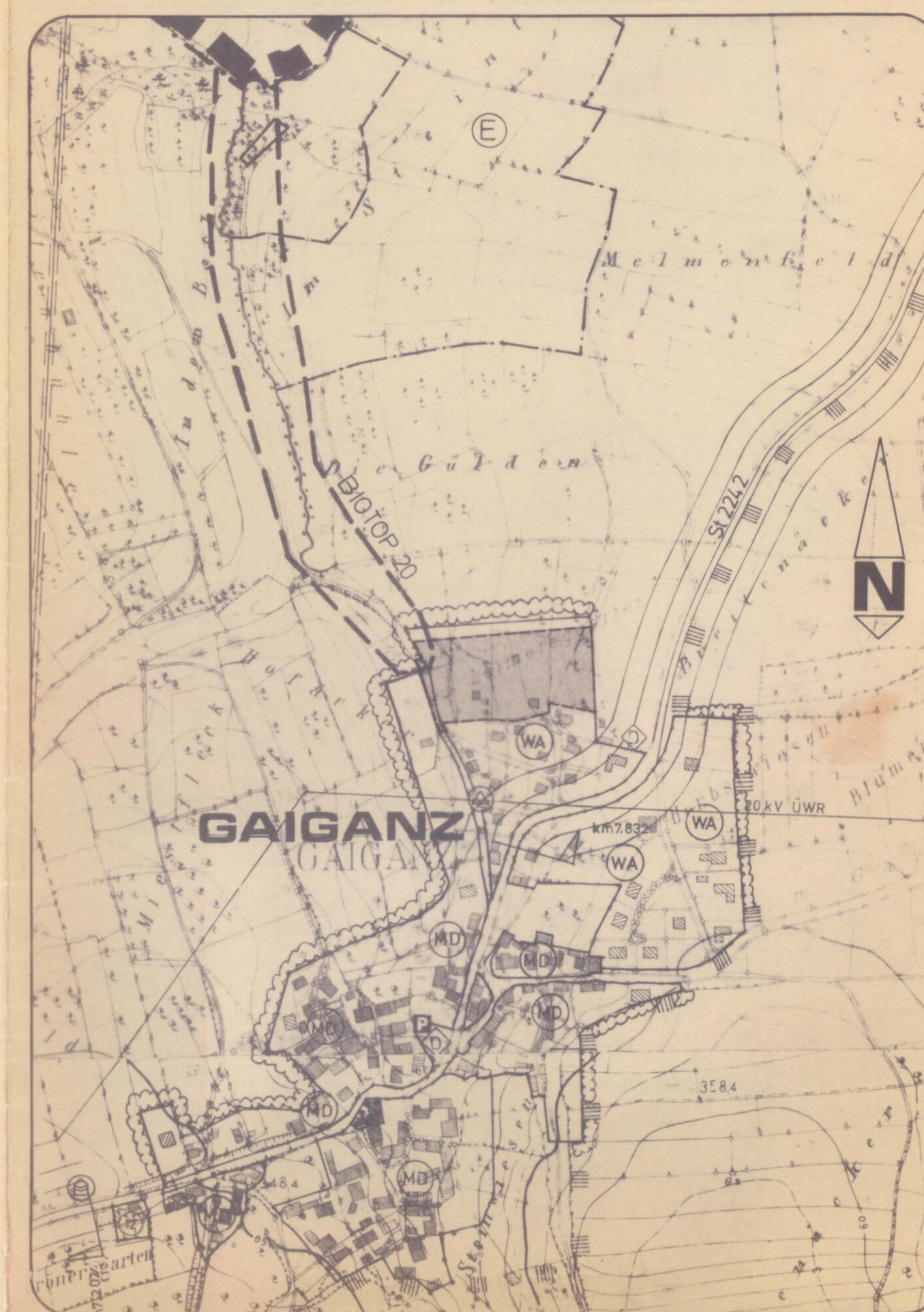
F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 16. 12. 1983 gemäß § 11 BBAUG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung über die Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBl. S. 67) eine Auflagen genehmigt.

Forchheim, den 16. 12. 1983  
  
 (Reg. Direktor)

G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBAUG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Effeltrich, den 05. Jan. 1984  
  
 1. Bürgermeister

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M1:5000



## GEMEINDE EFFELTRICH

### LANDKREIS: FORCHHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „LEIMEREKGÄRTEN“

### 1. FERTIGUNG

M 1:1000 NÜRNBERG, 10.06.1983

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	R.W. 25.4.1982		
GEPRÜFT			
GEÄNDERT	FRI 23.12.1982	10.06.1983 R.W.	
PROJEKT-NR.	15-4086	FLÄCHE	