

Vorhabens - und Erschließungsplan Georg Meister Gemeinde Effeltrich



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung, Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGb, Par.1 Abs.2 und BauNvo

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß Par.4 BauNvo

2. Maß der baulichen Nutzung, Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGb, Par.19 und 20 BauNvo

Ausnahmen der folgenden Nutzungsfestsetzungen werden gesondert dargestellt
Dachgeschossausbau zulässig, wenn kein weiteres Vollgeschos entsteht.

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
Höchstmaß gemäß Par.16 Abs.2 Nr.1, Par.19 BauNvo

GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
Höchstmaß gemäß Par.16 Abs.2 Nr.3, Par.20 BauNvo i.v.m. Art.2 Abs.4 BayBo

Pro Grundstück sind 1,5 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung = nur Einzelhäuser zulässig
 = nur Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Par 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau Gb

○ offene Bauweise
— Baugrenze. Sie darf nicht überschritten werden.

Die Firstrichtung der Gebäude ist zwingend festgelegt
Die Firstrichtung der Garagen ist variabel.
Die Stellung der Garagen ist festgelegt. Grenzbebauung für Garagen ist zulässig.
Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert. Kleinster Abstand Garagentor/ öffentl. Verkehrsfläche 5 m. Die Stellfläche darf nicht eingefriedet werden.

4. Verkehrsflächen, Par. 9 Abs. 1 Nr. II BauGb

— Öffentliche Verkehrsflächen
— Private Verkehrsflächen
▲ Einfahrten

5. Bauliche Anlagen, Par. 9 Abs. 2 BauGB

Die Firsthöhe wird auf 8,0 m und die Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt.
(Der Kniestock ist auf 0,50 m festgelegt.)

6. Grünflächen, Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 i.v.m. Nr. 25a und b Bau GB

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Böschungen und Grenzabpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Für je 200m² Grundstücksfläche muß 1 Obstbaum oder 1 heimischer Laubbaum gepflanzt werden.
Schnitthecken mit Außenwirkung zur freien Landschaft sind unzulässig

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN Par 9, Abs 4 BauGb i.v.m. Art. 91, Abs. 3, 1 BayBo

I. Wohngebäude

Dach:
Dachneigung 40° - 48°

SD Dachform: Satteldach
Dachüberstand am Giebel max. 0,30 m an der Traufe max. 0,70 m. Dacheindeckung aus Tondachziegel oder Betondachsteinen mit Grundton "rot". Glaseindeckung ist nur in Form von Wintergärten oder bei Vordächern und Dachreitern zulässig.

Gauben:
1/3 Gesamtlänge Dach einzeln angeordnet u. unterbrochen;
max. Länge der Einzelgaube 1,50 m.
Gaubenformen: Stand- und Schleppegauben. Dachgauben erst ab 35 Grad Dachneigung zulässig.

Fenster:
Fensterformat stehend

Garagen:
Bei Grenzbebauung durch die Garage darf eine Wandhöhe von 3.0m im Mittel gemäß Art.7. Abs. 4 BayBo nicht überschritten werden.
Garagen, Satteldach (SD), Dachneigung max. 15° 40°, Dachneigung <15° und Flachdächer nur mit ext. Dachbegrünung. Dachbegrünung ist erwünscht.
Garagen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen.
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Einfriedigungen:

An der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechten Latten zu verwenden. Zaunhöhe max. 1.20 m. Jägerzäune sind unzulässig. Alternativ ist die Pflanzung von Hecken möglich, Koniferen - Hecken sind jedoch nicht zulässig.
Mauersockel werden bis zu einer Höhe von max. 0.20 m zugelassen und sind der Gesamteinfriedigungshöhe von max. 1.20 m anzurechnen.
Einfriedigungen zwischen den Grundstücksflächen als Maschendrahtzaun mit max. 1.50 m Höhe zulässig.

Befestigte Grundstücksflächen

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Pflaster, Rasensteinen oder Kies anzulegen.
Asphaltbelag und Betontragschichten sind nicht zulässig.
Der Versiegelungsgrad bei öffentlichen Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Solaranlagen

Auf ein energiesparendes Bauen durch optimale Stellung der Gebäude und Einsatz von Solaranlagen ist zu achten.
Die ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen in den Dachflächen oder bis zu 20 cm über der Dachfläche zum Vermeiden von aufwendigen Genehmigungsverfahren dieser Anlagen, wird erwünscht.

Zisternen

Die Ableitung des auf dem Grundstück von überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in den Zisternen, Rigolen oder Teichen sollte angelegt werden, um so negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu kompensieren und die Kanalisation bei Starkregen zu entlasten.
Der Bau von Zisternen wird im Bauantrag zwingend vorgeschrieben.

Immissionsschutz

Aus Immissionsschutz-Gründen sind bei den Parzellen 1,6 und 7 die Ruheräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.
Eventuell auftretende Geruchsbelästigungen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichem Betrieb Förster müssen von den Anwohnern des Baugebietes geduldet werden.

Denkmalschutz

Alle mit den Durchführungen des Projektes vertrauten Personen sind anzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl.13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/409530 gemeldet werden müssen.

IV. Hinweise

— Bestehende Grundstücksgrenze.
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
~ Höhengichtlinien mÜNN

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
Dachneigung	

Schmutzwasser
 Oberflächenwasser, Dachwasser
 Dränwasser, Sickerwasser
 Wasser
Flurnummern
Sichtdreiecke
Parzellennummer

VERFAHRENSVERMERKE

Für den Planentwurf
Der Gemeinderat der Gemeinde Effeltrich hat in der Sitzung vom 20.05.1996 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den V+E-Plan "Georg Meister" gemäß § 7 Abs. 3 BauGB - Maßnahmen gesetz beschlossen. Die Einleitung des Satzungsbeschlusses wurde am 07.06.1996 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Effeltrich, den 7.6.1996
 (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des V+E-Planes in der Fassung vom 25.03.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.06.1996 bis 26.07.1996 nach Bekanntmachung am 07.06.1996 öffentlich ausgelegt.

Effeltrich, den 7.6.1996
 (1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat der Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluß vom 11.11.1996 den V+E-Plan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.03.1996 als Satzung beschlossen.

Effeltrich, den 12.11.1996
 (1. Bürgermeister)

Der V+E-Plan "Georg Meister/ Effeltrich" wurde dem Landratsamt angezeigt.
Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt.
Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschrift geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim,
Abt. 4-610-0-95
Forchheim, den
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 19.11.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der V+E-Plan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der V+E-Plan ist somit rechtskräftig.
Effeltrich, den 19
 (1. Bürgermeister)

VORHABENS- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Georg Meister / Effeltrich

1:1000 Maßstab
6.13.50013 Projektnummer
25.03.96 (11.09.1996) 02.12.1996 Datum
 Unterschrift

Ingenieur - Consult GmbH SRP Schneider & Partner
Abteilung Raum- und Umweltplanung

Am Mühlbach 1, 97475 Zell am Main
Tel: 09524 / 828-0