



ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- WA_b: Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- 0,4: Grundflächenzahl
- 0,5: Geschosflächenzahl
- I: Zahl der Vollgeschosse
- +D: Dachgeschloß als anrechenbares Vollgeschloß zulässig
- WH_{max}: Maximale Wandhöhe (siehe Textziffer A2 b)
- SD 42-52°: Zulässige Dachform bei Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldach, Dachneigung 42-52° (siehe Textziffer A8 a)
- O: Offene Bauweise
- E: Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Stellplätze
- Zufahrt (siehe Textziffer A7 c)
- Stellung der Hauptgebäude
- Stellung der Garagen
- Giebelflächen von Winkelbauten und Zwerchhäusern auf der dem Ortsrand zugewandten Traufseite unzulässig - Firstrichtung der Hauptgebäude gilt auch für die Nebenanlagen.

- : Straßenbegrenzungslinie
- : Öffentliche Verkehrsfläche - versiegelt/unversiegelt
- M: Öffentliche Verkehrsfläche - Mischfläche Fahren, Gehen (siehe Textziffer A7 a)
- P: Öffentliche Verkehrsfläche - Ruhender Verkehr, Parken (siehe Textziffer A7 b)
- F: Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
- T: Fläche für Versorgungsanlagen - Vermittlungsstelle der Telekom
- : Hauptversorgungsleitung - oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich - 7,5m (siehe Textziffer B5)
- : Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Textziffer A12 a)
- : Öffentliche Grünfläche - §9 Abs 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausbildung eines Heckensaumes - siehe Textziffer A13 b) - §9 Abs 1 Nr. 20 BauGB
- : Öffentliche Grünfläche - §9 Abs 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für die Abwasserbeseitigung (Graben) - §9 Abs 1 Nr. 14 BauGB
- : Private Grünfläche - §9 Abs 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - §9 Abs 1 Nr. 25a
- : Großkronige Bäume, ungefährender Standort - §9 Abs 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A13 c)
- : Mittelkronige Bäume, ungefährender Standort - §9 Abs 1 Nr. 25a BauGB (siehe Textziffer A13 c)
- : Privates Pflanzgebot (siehe Textziffer A13 d)

B Hinweise

- : Grundstücksgrenze bestehend
- : Grundstücksgrenze entfallend
- : Grundstücksgrenze geplant
- : Gebäude bestehend
- : Gebäude geplant
- : Planstraßenbezeichnung
- : Geplante Stege über den Entwässerungsgraben
- : Mögliche Wegeführung
- : Flurnummer
- : Höhenlinie
- : Art der Nutzung
- : Maß der Nutzung
- : Grundflächenzahl
- : Geschosflächenzahl
- : Bauweise
- : Dachform u-neigung
- : Fülschema der Nutzungsschablone

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a In den WA_b Gebieten sind die im WA-Gebiet nach §4 Abs.3 Nrn.3, 4 und 5 Bauordnungsverordnung (BauVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Ablagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- a Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).
- b Auf der Fläche für Versorgungsanlagen dürfen Gebäude eine maximale Wandhöhe von 5m nicht überschreiten (gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Oberkante Wand, bzw. an der Traufseite eines Satteldaches zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- c Die Länge der an die off. Verkehrsflächen angrenzenden Seiten der Grundstücke oder aus mehreren Teilgrundstücken zusammengesetzten Grundstückseinheiten darf höchstens 30m betragen. Bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich.
- d Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.
- A3 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen**
- a Winkelbauten (traufseitige Anbauten mit gleichen Traufhöhen wie die Hauptgebäude und zu diesen rechtwinklig angeordneter Firstrichtung) müssen von den Giebelseiten der Hauptgebäude einen Abstand von mind. 0,5m einhalten und die gleiche Dachform und Dachneigung wie die Hauptgebäude aufweisen. Die Firsthöhe muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- b Winkelbauten deren Traufen über den Hauptgebäudetraufen liegen dürfen max. 0,75m vor die Hauptgebäudefassade vortreten und müssen die Kriterien für Zwerchhäuser erfüllen (siehe Textziffer A3 d).
- c Winkelbauten, deren Traufen unterhalb der Hauptgebäudetraufen ansetzen, diese jedoch mit dem First übergangen, sind ansonsten wie Textziffer A3 a zu behandeln.
- d Zwerchhäuser (traufseitige, satteldachgebäudeartige Dachaufbauten, deren vordere Giebelflächen in die Fassadenfronten der Hauptgebäude einfallen und deren Traufen über den Hauptgebäudetraufen liegen) müssen folgende Kriterien erfüllen:
- Ihre Breite darf 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3,5m betragen, das aufgehende Mauerwerk darf höchstens 1,0m über die Erdgeschloß-Decke hinausgeführt werden (gemessen zwischen OK Rohdecke des Hauptgebäudes und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante Mauerwerk des Zwerchhauses) und die Firsthöhe muß mind. 1,5m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
- e Pultdachbauten an den Trauf- und Giebelseiten der Hauptgebäude müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten (Ortsgangüberstand max. der des Hauptgebäudes) bzw. um die Hausecke herum weitergeführt werden und dürfen max. um die Anbaubreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten.
- Der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes (Schnittpunkt seiner Sparrenoberkante mit Wand oder Sparren des Hauptgebäudes) darf max. 0,75m über dem Dachgeschloß-Rohfußboden liegen. Beim Anbau an die Giebelseite muß der Abstand der Firstpunkte zur Sparrenoberkante des Hauptgebäudes mind. 0,75m (rechtwinklig zur Dachneigung gemessen) betragen.
- f Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- A4 Garagen und Nebenanlagen**
- a Stellplätze und Garagen sind immer mit mind. 5m, höchstens 7m, unengferntem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie auf den hierfür in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.
- Unmittelbar an die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen können seitlich angrenzend, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, weitere Stellplätze und Garagen errichtet und wahlweise auch mit der Hauptnutzung überlagert werden.
- b Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist freigestellt. Werden Garagen in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet, gilt Textziffer A3 a entsprechend.
- c Je Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz oder eine Garage auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- d Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Umfang bis zu 10qm Grundfläche und 30cbm Rauminhalt zulässig.
- A5 Höhenlage der Gebäude**
- a Die Gebäude sind grundsätzlich so zu errichten, daß die Oberkante Keller-Rohdecke bzw. Erdgeschloß-Rohfußboden an keinem Punkt mehr als 0,5m über der natürlichen Geländeoberkante liegt.
- Werden Gebäude im Abstand von 3m und weniger von der Straßenbegrenzungslinie errichtet, so kann die Oberkante Keller-Rohdecke auch bei tieferliegendem Gelände bis zu 0,15m über Oberkante Verkehrsfläche angehoben werden. Die Fläche zwischen Gebäude und Verkehrsfläche ist dann mind. soweit aufzufüllen, daß die Oberkante Keller-Rohdecke höchstens 50cm über dem neu aufzuschüttenden Gelände liegt.
- b Das Gelände auf den Baugrundstücken ist so an Erschließungsstraßen und -wege anzupassen, daß es an der Straßenbegrenzungslinie mit einem mind. 0,5m breiten Streifen eben an die Verkehrsfläche anschließt.
- c Falls die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung nicht feststellbar ist, muß sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung rekonstruiert werden.
- A6 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- a Geländeänderungen sind nur am unmittelbaren Gebäudeanschluß zulässig. Abgrabungen dürfen nicht tiefer als 0,25m unter Oberkante Keller-Rohdecke, Aufschüttungen nur zur Abschöpfung der Aufschüttungen nach Textziffer A5 a Abs 2 vorgenommen werden.
- b An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen (mit Ausnahme der Zufahrten von Grenzgaragen) ist das Gelände immer an das natürliche Gelände anzupassen.
- A7 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten**
- a Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischfläche" sind da, wo sie an die privaten Grundstücke angrenzen (ausgenommen Grundstückszufahrten und -zuwege), mit einem offenerporigen Mehrzweckstreifen (z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge) entsprechend dem in der Begründung beschriebenen Querschnitt zu versehen.
- b Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr, Parken" sind offenerporig, z.B. mit Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
- c Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6m nicht überschreiten.
- A8 Dächer und Dachaufbauten**
- a Als Dachform bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden (ab einer Grundfläche von 15 m² bis das symmetrische Satteldach mit 42° bis 52° Dachneigung, für Pultdachbauten eine Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt.
- Garagen sind generell mit der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude zu errichten. Sind Garagen auf Flächen zu errichten, die lediglich durch einen öffentlichen Fußweg voneinander getrennt sind, so ist die Dachneigung der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren errichteten Garage zu übernehmen.
- b Flachdächer sind unzulässig.
- c Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
- d Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Wandhöhe über der obersten Fensterreihe (gemessen zwischen OK Fenster und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante) 1,25m betragen. Gleichzeitig darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand nicht mehr als 0,5m über der Oberkante Rohdecke liegen.
- e Der Dachvorsprung am Ortsgang darf max. 30cm, an der Traufe max. 60cm betragen.
- f Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,5m in Form, Farbe und Material gleichzeitig auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einheitliche Dachform (zulässig ist nur die Sattel- oder Schopfdachform) definiert. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,5m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muß ein Mindestabstand von 1,5m verbleiben.

- B Dacheneinschnitte sind unzulässig.**
- B1 Oberflächenwasserabfluß**
- a Wegen der Hanglage ist verstärkt mit Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Die Pflichten der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden auf den Nachbargrundstücken durch abfließendes Oberflächenwasser sind in Art.63 des Bayer. Wassergesetzes festgelegt, so sind z.B. Anlagen oder Geländeänderungen zu vermeiden, die den Wasserabfluß verändern oder verstärken.
- b Unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach dem Satzungsrecht der Gemeinde beim Abfluß von den Grundstücken in ein qualifiziertes Trennsystem einzuleiten. Unterirdisch gelangt es durch öffentliche Kanäle bis zu einem am Gebietsrand verlaufenden Entwässerungsgraben, in dem es bereits teilweise versickert und gereinigt wird. Die Restmenge wird über eine Verrohrung an den Obbacher Bach abgegeben.
- Eine Zwischenspeicherung auf den Baugrundstücken, z.B. in Zisternen, und die Entnahme als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) wird empfohlen. Zisternen sollten eine Mindestgröße von 2,2cbm pro 100qm versiegelter Fläche aufweisen.
- c Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch Abfälle (z.B. von Waschlappen) verunreinigtes Wasser ist vor Abgabe an die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu leiten.
- B2 Technischer Umweltschutz**
- a Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- B3 Anpflanzungen**
- a Für alle Anpflanzungen werden standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in der nachfolgenden Gehölzliste aufgeführten Arten, dringend empfohlen:
- Großkronige Bäume
- Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Tilia cordata
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Fraxinus excelsior
 - Juglans regia
- Mittelkronige Bäume
- Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus aria
 - Sorbus torminalis
 - Sorbus domestica
 - Prunus avium
 - Hochstämmige Obstbäume
- Rotbuche
- Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Winterlinde
 - Bergahorn
 - Silberahorn
 - Esche
 - Walnuss
- Feldahorn
- Hainbuche
 - Eberesche (Vogelbeere)
 - Mehlspeier
 - Elsbere
 - Speierling
 - Vogelkirsche (eine Aufzucht regional bewährter Sorten nach dem Anhang der Begründung entnommen werden)
- Sträucher
- Sambucus nigra
 - Sambucus racemosa
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Cornus sanguinea
 - Lonicera xylosteum
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Euonymus europaeus
 - Rosa canina
 - rosa arvensis
 - Viburnum opulus
 - Malus sylvestris
 - Pyrus communis
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder
 - Hasselnuß
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Roter Hartriegel
 - Rote Heckenrose
 - Gemeiner Liguster
 - Schliehe
 - Platanenulichen
 - Hundertrose
 - Kriechende Rose
 - Gemeiner Schneeball
 - Holzgelbe
 - Wildrose

B4 Immissionen

a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

B5 Versorgungsleitungen

a Die Außenwände überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen in den Ausübungsbereich von zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch bestehenden 20kV-Leitung hinein. Diese Flächen unterliegen bis zum Abbau der Leitungen starken Nutzungsbeschränkungen (siehe unten, Ziffern b und c).

b Im Leitungsübungsbereich von Versorgungsleitungen sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bzw. Verkehrsanlagen die erforderlichen Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 12.85 einzuhalten. Endausbau darf weder gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind Geländeänderungen unvermeidbar, so ist in jedem Fall die Zustimmung des Betreibers der Leitung erforderlich. Dasselbe gilt für Erdarbeiten, welche die Standsicherheit der Leitungsmauten oder sonstige unerforderliche Anlagen gefährden könnten.

c Bei einer Bepflanzung muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand von 2,5m zu den Leiterselen beim größten anzunehmenden Durchgang eingehalten wird.

B6 Bodendenkmäler

a Auftretende Funde von Bodendenkmälern 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.

B7 Bauausführung und Bauvorlagen

a Falls festgestellt wird, daß Grund- oder Schichtenwasser im Bereich eines Bauvorhabens auftritt, sollte die Ausübung des Kellerschosses als wasserdichte Wanne geprüft werden.

b Geländeänderungen sind ein Teil der Baumaßnahme und deshalb durch Geländeprofile gemäß §8 Abs.2 Nr.3 und 4 der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) in den Bauvorlagen darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.06.98 beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich am 10.07.98 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.10.98 bis 20.11.98 öffentlich ausgestellt.

Euerbach, den 08.01.99

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 01.12.98 gemäß §10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Euerbach, den 08.01.99

D Der Satzungsbescheid ist am 15.01.99 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindefest bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauffingewiesen, 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 18.01.99

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL OBACH

BEBAUUNGSPLAN "BEETÄCKER - TEIL 1" M 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
01. Juni 1998/21. September 1998/30. November 1998