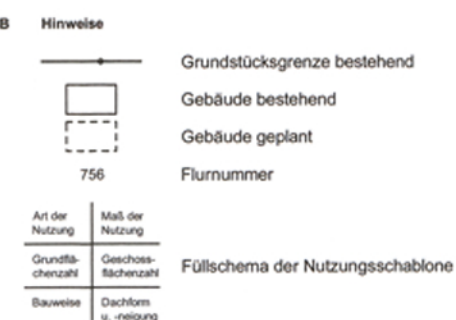


- Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Randeingrünung - siehe Textziffer A 7 b)
- Pflanzgebiet für Laubbäume (Hochstämme, 3xv. STU 12-14 cm) mit ungefähre Standortbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ST** Sorbus terminalis (Eisbeere)
- PA** Prunus avium (Vogelkirsche)
- SD** Sorbus domestica (Speierling)
- Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 3 m)



TEXTTEIL:

- A Festsetzungen**
- A 1 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- a Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.
- A 2 Höhenlage der Gebäude, Geländeveränderungen**
- a Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden maximal 30 cm über OK öffentlicher Erschließungsfläche liegt.
 - b Im Anschluss an die Randeingrünungsfläche ist die Höhenlage der Baugebietsfläche an die natürliche Geländehöhe der Eingrünungsfläche anzupassen. Stützmauern sind unzulässig. Falls die natürliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
- A 3 Garagen und Nebenanlagen**
- a Stellplätze und Garagen sind immer mit mind. 5 m uneingefriedetem 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.
- A 4 Einfahrten und Einfriedungen**
- a Die Garagenzufahrt darf nur von der öffentlichen Erschließungsfläche (nicht vom Wirtschaftsweg) aus hergestellt werden.
 - b Einfriedungen dürfen nur innerhalb der Baugebietsflächen des WA auf den Baugrundstücken errichtet werden. Der private Rasenweg sowie die Randeingrünungsfläche dürfen nicht eingefriedet werden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschaftswege) sind die Einfriedungen mindestens 50 cm zurückzusetzen.
- A 5 Dächer und Dachaufbauten**
- a Als Dachform bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ab einer Grundfläche von 15 m² ist das symmetrische Satteldach mit 35 bis 50° Dachneigung, für Puttdachbauten eine Dachneigung von 15 bis 25° festgesetzt. Garagen sind mit der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude zu errichten.
 - 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 Dachgauben sind in Dachflächen mit Neigungen von 38° und größer 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 0,30** Grundflächenzahl
 - 0,6** Geschossflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse - eingeschossig
 - +D** Zusätzliches Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig
 - Offene Bauweise - § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - SD 35-50°** Satteldach - Dachneigung 35-50°
 - Firstrichtung Wohngebäude (Wahlbereich)
 - Firstrichtung Garage
 - Baugrenze
 - Flächen für Garagen und Stellplätze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsfläche)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversiegelt)
 - Privater Wiesenweg (unversiegelt/Wiesenansaat)
 - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft zu belastende Fläche - § 9 Abs. 1 Nr. 21

- f Dacheindeckungen der Haupt- und Nebengebäude sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.
Bei Puttdachbauten, untergeordneten sonstigen Anbauten und Dachaufbauten ist auch Glas oder Blech zulässig.
- A 6 Fassadenfarben**
- a Gebäudefassaden und Einfriedungsmauern müssen sich in Landschaft und Umgebungsbebauung 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 7 Grünordnung**
- a Flächenversiegelungen durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinclimatischer 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 versickerungsfördernden Belägen wie Schotter, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.
 - b Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung ist eine 3-reihige Landschaftshecke mit heimischen Sträuchern und 3 Laubbäumen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Anlage 1 der Begründung anzulegen. Der Wiesenweg sowie ein daran angrenzender 3 m breiter Streifen der Randeingrünung sind mit der Regel-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 für Biotopflächen (artenreiches Extensivgrünland) nach dem Regelwerk der FLL als Breitsaat mit 3-5 g/m² einzusäen. Einfriedungen sind hinter die Hecke zurückzusetzen (siehe Textziffer A 4 b).
 - c Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Großkronige Bäume: | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Juglans regia | Walnuss |
| Mittelkronige Bäume/Heister: | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus pyrasier | Wildrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Sträucher: | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Prunus sibirica | Frühe Traubenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pflasterhüchsen |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
- d Die Massierung von Nadelgehölzen, z.B. das Anlegen von Thujahecken, ist nicht zulässig.
 - e Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller Anpflanzungen 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.
 - f Das in Textziffer A 7 b zugeordnete Pflanzschema (Anlage 1 der Begründung) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
 - g Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist in allen Bestandteilen zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Baufertigstellung plangemäß, vollständig und fachgerecht herzustellen.
- A 8 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 sollen 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 Besondere Maßnahmen an Gebäuden**
- a Falls festgestellt wird, dass Grund- oder Schichtenwasser im Bereich eines Bauvorhabens auftritt, sollte die Ausbildung des Kellergeschosses als wasserdichte Wanne geprüft werden.

- B 3 Immissionen**
- a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.
- B 4 Bodendenkmalpflege**
- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 16.09.14 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 26.09.14 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.15 bis 10.03.15 öffentlich ausgestellt.
Euerbach, den 01.06.15
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.03.15 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Euerbach, den 01.06.15
- D Der Satzungsbeschluss ist am 24.04.15 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt 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 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 01.06.15

M. Anstl
1. Bürgermeister

M. Anstl
1. Bürgermeister

M. Anstl
1. Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH

GEMEINDETEIL SÖMMERSDORF

3. ÄNDERUNG (ERGÄNZUNG) DES „GESAMTBEBAUUNGSPLANS FÜR DEN GEMEINDETEIL SÖMMERSDORF“

Bearbeitet durch: **peichl ortspannung**, Bergreihfeld
10. Dezember 2014/16. März 2015

M 1:1.000