

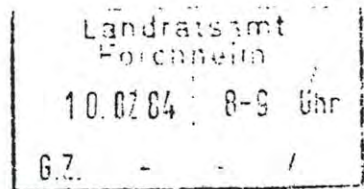
GEMEINDE EFFELTRICH

*genehmigt
10.2.84
Wol*

LANDKREIS: FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN

**„BERGSTRASSE
GEORGENGARTEN“**



2. FERTIGUNG

M 1:1000

NÜRNBERG, 01.10.1982

	DATUM / NAME	DATUM / NAME	DATUM / NAME
ENTWURF			
GEZEICHNET	01.10.82 / Här.		
GEPRÜFT	11/10/82 / Gsh		
GEÄNDERT	14/07/83 Mü.		
PROJEKT-NR.	15 - 41380	FLÄCHE	

H. P. GAUFF INGENIEURE · GMBH & CO

PASSAUER STR. 9 · 8500 NÜRNBERG · TEL. 0911/40 50 45

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN



Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

**MD
EINGE.**

eingeschränktes Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

I+DG

Zahl der Vollgeschosse z.B. ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

SD

Satteldach

48°

Dachneigung



Hauptstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsbegleitgrün

Grünflächen



Erhaltungsgebot für Bäume und Buschgruppen



Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen

Flächen für Stellplätze oder Garagen



Fläche für Stellplätze und Garagen

GST

Gemeinschaftsstellplätze

M

Müllabstellplatz

Ga

Garagen

B. FÜR HINWEISE



Bestehende Gebäude



ursprüngliche Flurstücksgrenzen



Grundstücksgrenzen der parzellierten Stücke



320

Höhenschichtlinien

745

Flurstücks-Nummern



Wasserfläche

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 Eingeschränktes Dorfgebiet (MD eing.) nach § 5 BauNVO; lärm- und geruchsintensive Anlagen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 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 $Z = I + DG$ zwingend festgesetzt.

3. BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.

- 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 § 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 300 m².

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Die Erdgeschoßbodenhöhe der Gebäude darf hangseitig höchstens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1 Garagen und Stellplätze sind nur 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 48°

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 m² nicht überschreiten.

7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten (Garagen) sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°), Flachdächer und Satteldächer (Dachneigung 45° +/- 3°) zulässig.

7.6 Ein Kniestock von maximal 50 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette ist bei $Z = I + DG$ zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über Straßenoberkante 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 mit senkrechter Holzlattung 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. Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Für Stürze, Stützen etc. sowie konstruktionsbedingte Bauteile ist Sichtbeton zulässig.

10. ENTWÄSSERUNG

10.1 Bei Entwässerungsanlagen sind die Vorschriften DIN 1026 zu beachten.

11. AUSSENANLAGEN

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig. (siehe 11.6)

11.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhe der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes 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 Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

11.5 Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sind gemäß dem Erhaltungsgebot zu erhalten.

- 11.6 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen als Sichtschutz bzw. Schallschutz und Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Das Pflanzgebot muß eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Es dürfen ausschließlich folgende Pflanzen verwendet werden:

Rainweide (*Ligustrum Vulgare*), Pfaffenkäppchen (*Euonymus Europaeus*), Schlehe (*Prunus Spinosa*), Feldahorn (*Acer Compestre*), Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schneeball (*Viburnum Lautana*), Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Hartriegel (*Cornus Sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus Mas*), Hasel (*Corylus Avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*), Hundsrose (*Rosa Carnina*);
sowie Großbäume: Eiche, Linde, Ahorn, Buche, Esche, Ulme, Vogelkirsche und Kiefer.

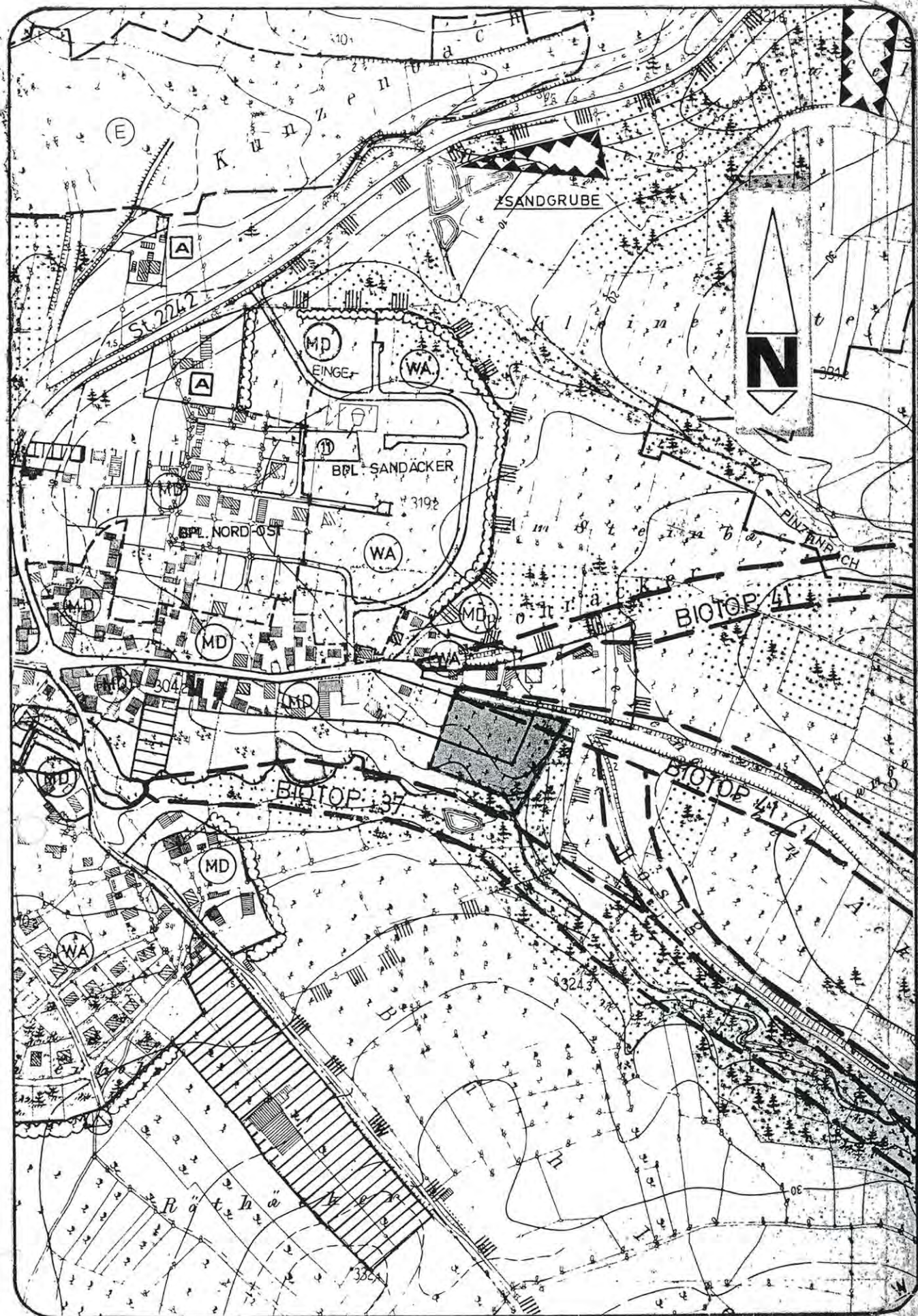
Auf eine Länge von 15 m² des Pflanzgebotes müssen mindestens 2 Großbäume gepflanzt werden.

12 Bebauung in der Nähe des Waldes

- 12.1 An den Kaminen sind zur Verhinderung von Funkenflug Prallbleche anzubringen.
- 12.2 Jegliches Feueranzünden im Freien, z.B. Grillplatz, verbrennen von Unrat usw. ist untersagt.
- 12.3 Es dürfen nur verschließbare Aschetonnen aus Metall verwendet werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000



Die Gemeinde Effeltrich erläßt als Satzung aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - i.d.F. d. Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl. 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 (BayBS 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 - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. 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 genehmigten Bebauungsplan.

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan „Bergstraße“ der Gemeinde Effeltrich gilt der vom Ingenieurbüro H.P. Gauff GmbH & Co, Nürnberg am 01.10.1982 gezeichnete, zuletzt am 14.07.1983 geänderte Bebauungsplan „Bergstr. Georgeng.“, der zusammen mit den "Weiteren Festsetzungen" und der Begründung in der Fassung vom 19.07.1982 zuletzt geändert am 14.07.1983 den Bebauungsplan bildet.

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

Gemeinde Effeltrich, den 20.12.1983

..... Mägle
(1. Bürgermeister)

DATEN

H. P. Gauff Ingenieure
GMBH & CO
Passauer Str. 3, 9300 Nürnberg
Tel. 405045 Telex 0622219 jbg.d

A. Für die Bearbeitung des Planentwurfes:

Nürnberg, den **30. Dez. 1983**

B. Die Gemeinde Effeltrich hat am **26.06.1982** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.

Effeltrich, den **30.07.1982**



Mägel
.....
1. Bürgermeister

C. Die Gemeinde Effeltrich hat gemäß § 2a, Abs. 2 BBauG am **02.12.1982** nach ortsüblicher Bekanntmachung am **19.11.1982** die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein Gelegenheit zur Äußerung Erörterung gegeben.

Effeltrich, den **20.12.1982**



Mägel
.....
1. Bürgermeister

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG vom **08.8.1983** bis einschl. **08.9.1983** in Rathaus der Gemeinde Effeltrich öffentlich ausgelegt.

Effeltrich, den **20.09.1983**



Mägel
.....
1. Bürgermeister

E. Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **09.12.1983** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

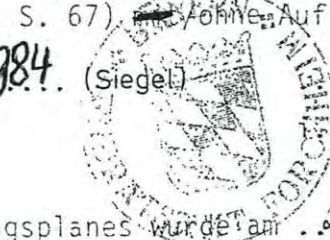
Effeltrich, den **20.12.1983**



Mägel
.....
1. Bürgermeister

F. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **10.02.1984** Nr. **Abt. 4-610-84** gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1977 (GVBL S. 67) ohne Auflagen genehmigt.

Forchheim, den **10. Februar 1984**



Hofmann
.....
A. Hofmann
(Reg. Direktor)

G. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **28.02.1984** ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Effeltrich, den **29.11.00**



Schmitt
.....
1. Bürgermeister