

# GEMEINDE EFFELTRICH

LANDKREIS FORCHHEIM

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### WOHNGEBIET „MÜHLBACHWIESEN“ IM ORTSTEIL EFFELTRICH

M 1 : 1000

Effeltrich, 30.05.2000

	DATUM / NAME	GEÄNDERT
ENTWURF	30.05.2000 / Gauff / Fetzer	31.07.2000 / Gauff / Münzel
GEZEICHNET	30.05.2000 / Gauff / Fischer	06.10.2000 / Gauff / Fischer
GEPRÜFT	30.05.2000 / Gauff / Kohler	23.10.2000 / Gauff / Fischer
FLÄCHE	rd. 2,6 ha	21.08.2001 / Gauff / Fischer
		14.09.2001 / Gauff / Fischer
		14.11.2001 / Gauff / Fischer
		04.12.2002 / VG Eff / Krause
		27.10.2003 / VG Eff / Krause

**BAULEITPLANUNG:**  
**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT**  
**EFFELTRICH**  
**GEMEINDE EFFELTRICH**  
**- BAUAMT -**

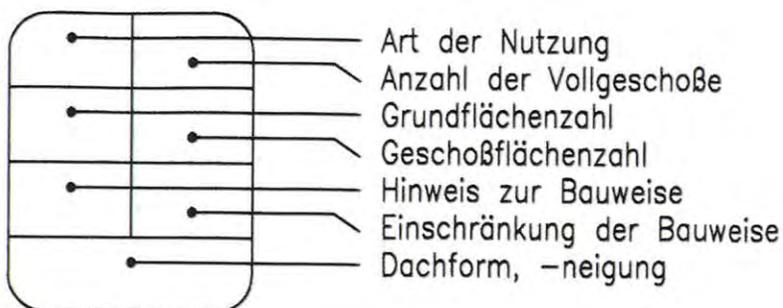
**Forchheimer Straße 01**  
**91090 Effeltrich**

# ZEICHENERKLÄRUNG

5503400

## A. FÜR FESTSETZUNGEN

### Nutzungsschablone



### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II=EG+DG Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

SD Satteldach

38° Dachneigung

↔ Firstrichtung (zwingend)

### Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg

■ Verkehrsberuhigter Bereich

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—•— Leitung (unterirdisch)

### Grünflächen

■ öffentliche Grünfläche

### Nutzungsregelungen

● Pflanzgebot für Bäume

● Erhaltungsgebot für Bäume

### Sonstige Planzeichen

▬▬▬ Leitungsrecht

■ Grenze des räumliche Geltungsbereichs

### B. FÜR HINWEISE

▨ bestehende Gebäude

▭ Abbruch vorhandener Gebäude

--- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke

~330 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

$\frac{260}{2}$  Flurstücksnummern

▨ Sichtdreiecke

Ga vorgeschlagene Garagen

▭ vorgeschlagene Gebäude

Baubeschränkungs-

5503300

Bauverbotszonen

5503200

## Hinweise

1. Private Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte gebäudebezogene Freiflächen sollen wasserdurchlässig befestigt (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrassen, Schotter, Rasengittersteine) werden.
2. Einfriedungen sind möglichst ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

### 3. Gehölzliste

Bäume:	Fraxinus excelsior Iuglans regia Prunus avium Sorbus aucuparia Salix alba Obstbaumhochstämme	Esche Nußbaum Vogelkirsche Eberesche Silberweide
Hecken:	Acer campestre Carpinus betulus	Feldahorn Hainbuche
Sträucher:	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogynya Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Ribes alpinum Rosa canina Virburnum opulus Sambucus nigra	Kornelkirsche Hartriegel Hasel Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Traubenkirsche Schlehe Johannisbeere Hundsrose gemeiner Schneeball schwarzer Holunder

4. Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen zwischengespeichert werden, um es später zur Gartenbewässerung zu verwenden.

# WEITERE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Effeltrich erlässt aufgrund

- der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNaSchG) in der Fassung vom 10. Oktober 1992

den folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Mühlbachwiesen" bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. In der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Die Zahl der Wohneinheiten darf pro Grundstück maximal 2 betragen.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

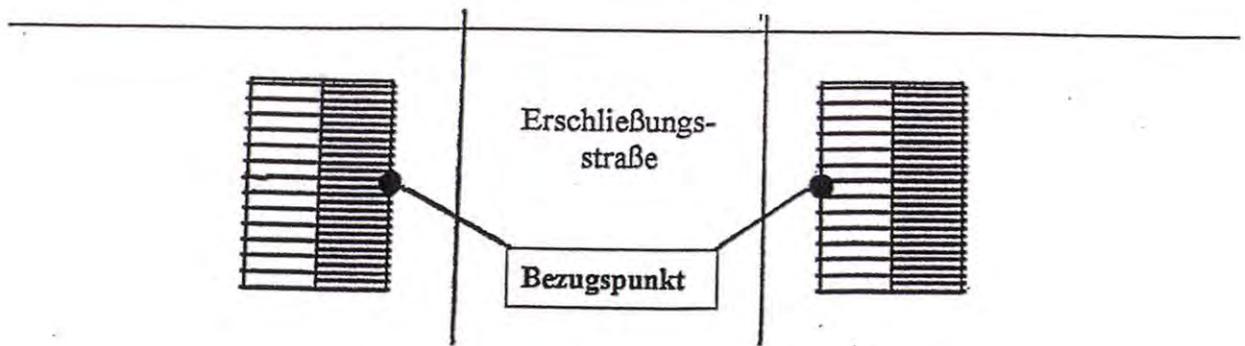
2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

2.2 Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

### 3. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FBEG) darf max. 60 cm über Oberkante Straßenniveau (hangseits in Hauptgebäudemitte gemessen) liegen. Der Meßpunkt für die Ermittlung der Wandhöhe i. S. des Art. 7 Abs. 4 BayBO wird auf die unter Ziff. 8.1 festgelegte Geländehöhe festgesetzt.



- 3.2 Dem Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung des natürlichen Geländes und des fertigen Geländes in Bezug auf die Straßenoberfläche sowie ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

#### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 In die Wohngebäude, die weniger als 35m von der Mitte der Kreisstraße FO 7 entfernt liegen, sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen. Dies gilt nicht für die von der Straße abgewandte Gebäudeseite.
- 4.2 In die Wohngebäude, die zwischen 35m und 80m von der Mitte der Kreisstraße FO 7 entfernt liegen, sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen. Dies gilt nicht für die von der Straße abgewandte Gebäudeseite.

## II. Bauordnungsrechtliche FESTSETZUNGEN

(Art. 98 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 5. Garagen, Stellplätze, private Freiflächen

- 5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ob Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

#### 6. Dachform (Art. 98 BayBO)

- 6.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig.
- 6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten (Fertighöhe innen).
- 6.3 Zur Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder ziegelähnliches Material in Rottönen verwendet werden.
- 6.4 Dachvorsprünge sind am Giebel bis 15 cm und an der Traufe bis max. 30 cm zulässig.

6.5 Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig.

6.5 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Länge aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

## **7. Einfriedungen (Art. 98 BayBO)**

7.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind nur senkrechte Holzlattenzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig. Für Hecken gilt keine Höhenbegrenzung.

7.2 Am Nordrand des Baugebietes sind die Wohnbaugrundstücke zum Teich hin zwingend einzuzäunen. Der Zaun ist 1 m von der Grundstücksgrenze nach innen anzulegen. Der äußere Streifen ist mit natürlichen Hecken zu bepflanzen. Höhenunterschiede sind in diesem Bereich als Böschung auszubilden.

## **8. Außenanlagen**

8.1 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen anzugleichen. Für die nördliche Häuserzeile gilt die Angleichung mindestens bis zur südlichen Gebäudefront. Diese aufgefüllte Geländehöhe stellt eine festgelegte Geländeoberfläche i. S. des Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO dar.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

9.1 Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) ist innerhalb von jedem Privatgrundstück vorzunehmen. Auf den Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste in den Hinweisen zu entnehmen sind. Der Anteil an fremdländischen Arten, u.a. Koniferen, darf 10 % nicht übersteigen.

9.2 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die Geländehöhen, die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzanordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

## **10. Sichtfelder**

10.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **11. Versorgungsleitungen**

11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## VERFAHRENSVERMERKE

A. Erarbeitung des Planentwurfes:

Ing.-Büro Gauff GmbH & Co. Nürnberg  
Nürnberg, den 17.11.2002

.....  
Gauff Ingenieure GmbH & Co.

B. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.05.2000 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

C. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2000 hat in der Zeit vom 19.06.2000 bis 03.07.2000 nach Bekanntmachung vom 09.06.2000 stattgefunden.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

D. Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2000 bis 17.07.2002 stattgefunden.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

E. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2000 bis 15.09.2000 nach Bekanntmachung vom 04.08.2000 erneut öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

F. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.10.2000 bis 23.10.2000 nach Bekanntmachung vom 28.09.2000 erneut öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

G. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.10.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.05.2000 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Effeltrich, den 20.11.2000



*Schmidt*  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

- H. Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsgemäße Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 27.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht, wodurch dieser am 27.10.2000 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Effeltrich, den 27.10.2000



  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

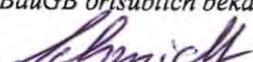
I. **1. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.10.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 09.11.2001 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Effeltrich, den 15.02.2002



  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

- J. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.11.2001 bis 21.12.2001 nach Bekanntmachung vom 09.11.2001 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Effeltrich, den 15.02.2002

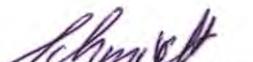


  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

- K. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 28.01.2002 beschlussmäßig behandelt.

Gemeinde Effeltrich, den 15.02.2002



  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

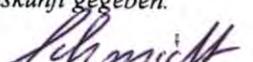
- L. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsgemäße Beschluß der Bebauungsplanänderung wurde am 22.02.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wodurch diese am 22.02.2002 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Effeltrich, den 22.02.2002



  
.....  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**M. 2. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 21.12.2002 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Effeltrich, den 18.02.2003



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**N. Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2003 bis 07.02.2003 nach Bekanntmachung vom 21.12.2002 öffentlich ausgelegt.**

Gemeinde Effeltrich, den 18.02.2003



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**O. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 17.02.2003 beschlussmäßig behandelt.**

Gemeinde Effeltrich, den 18.02.2003



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**P. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.**

Der satzungsgemäße Beschluß der Bebauungsplanänderung wurde am 21.02.2003 gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wodurch diese am 21.02.2003 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Effeltrich, den 21.02.2003



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**Q. 3. Änderungsbeschluss (nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2003 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Effeltrich, den 13.01.2004



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**R.** Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2003 bis 18.12.2003 nach Bekanntmachung vom 07.11.2003 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Effeltrich, den 13.01.2004



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**S.** Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2003 bis 18.12.2003 stattgefunden.

Gemeinde Effeltrich, den 13.01.2004



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**T.** Die Behandlung der eingegangenen Anregungen wurden durch den Gemeinderat am 22.12.2003 beschlussmäßig behandelt.

Gemeinde Effeltrich, den 13.01.2004



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)

**U.** Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiets „Mühlbachwiesen“ im Ortsteil Effeltrich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, bedarf sie gemäß § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung.

Der satzungsgemäße Beschluß der Bebauungsplanänderung wurde am 16.01.2004 gemäss § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wodurch diese am 16.01.2004 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Effeltrich, den 16.01.2004



*Schmidt*  
Schmidt (1. Bürgermeister)