

*Änderungsplan für
einige Grundstücke von
1995 beachten*

Althof II

WA	I + D
03	05
-	
43° - 51°	



WA	I + D
03	05
-	
43° - 51°	

I. FESTSETZUNGEN (NACH DIN 18003)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 1 bis § 11 Abs. 2 der BauNVO)
(§ BauNVO)
(§ BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauGB sowie § 16 und § 17 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, (Z)
Erdgeschoss u. Dachgeschoss
Saffel- oder Walmdach, Kniestock bis 50 cm Dachgeschossausbau möglich
Firstrichtung
Grundflächenzahl GRZ
Geschosflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ
- BAULINIEN - BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
3.3 Baulinie
3.4 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.3 Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB)
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGENSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Abwasserleitungen geplant
Abwasserleitungen bestehend
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen
Bäume bestand zu erhalten
Bäume neu pflanzen
Gehölze zu erhalten
Gehölze zu pflanzen
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e u. Nr. 12 BauGB)
13.1 Garage Ga
13.3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
13.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
13.6 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
13.7 Freizuhalten Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Einmündungen
Umzäunungen und Beflanzungen max. 0,70 m ü. OK Straße
14.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 BauGB)

WA

I + D

03
05

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Immissionen**
Am Baugebiet Althof II ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, von diesem können störende Geräuschemissionen auf die Baugrundstücke ausgehen.
- II. HINWEISE**
- Bestand von Wohngebäuden
 - Nebengebäude
 - Flurgrenzen bestehende aufzuhebende neu vorgeschlagene
 - Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
 - Die Planunterlage und die Höhenangabe im BP beruht auf Vergrößerung aus dem Maßstab 1:5000 in den Maßstab 1:1000, sie kann daher nur Richtlinie für die tatsächlichen Verhältnisse sein. Die genauen Maße und Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.
- III. ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**
- BAUGESTALTUNG:**
Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
Für alle Hauptgebäude sind Saffeldächer mit einer Dachneigung von 43° - 51° festgesetzt.
Die Dächer sind mit Befandachsteinen oder Tondachziegeln in den Farben dunkelbraun oder rot einzudecken.
Kniestock - bis 0,50 m - zugelassen. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2 m nicht überschreiten.
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- GARAGEN:**
Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist nur Saffeldach zulässig.
Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nun eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.
Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden. Eine Abgrenzung durch Zaun oder Kette im Bereich des Stauraumes an der Grenze vor den Garagen ist nicht zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Der Stauraum muß mind. 5,00 m betragen.
- EINFRIEDUNG:**
Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 0,70 m ü. OK Straße (Sockel nicht zugelassen) nicht übersteigen. Entlang der Straße sind Hezzaune und Naturhecken zugelassen.
- AUßERANLAGEN:**
Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen angrenzender Wege bzw. die Höhe des Nachbargrundstücks anzugleichen.
Die Auffüllung über 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände ist unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und höherwertigen Grundstücksflächen sind bis 1,00 m Höhe natürl. Gelände zulässig.
0,30
Hängseitig ist FOK max. 0,30 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Traufhöhe darf Talseitig eine max. Höhe von 5,50 m nicht überschreiten.
Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers.
- ERSATZFLÄCHEN:**
Die durch die Bebauung verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch die Bereitstellung von Ersatzflächen im Zusammenwirken mit der unteren Naturschutzbehörde wieder ausgeglichen.
- BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN:**
Falls beim Straßenausbau Böschungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese von den Anlegern auf ihren Grundstücken zu dulden. Das gleiche gilt für die Betonrückenstützen von Randbefassungen. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus nicht.
- EINGRÜNNUNG:**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einheimische und standortgerechte Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern.
Entlang der Abgrenzung des Baugebietes ist ein Pflanzgebot mit standortgerechtem Strauchwerk sowie Bäumen und Baumgruppen der potentiell natürlichen Vegetation als Sichtschutz bzw. Übergang zur freien Landschaft auf eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Die Gemeinde Effeltrich erläßt als Satzung aufgrund der § 2, Abs. 1, § 9 u. 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. d. Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 947), § 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 (Bay. BS. I. S. 462) i.d.F. vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), geändert durch das Gesetz vom 11.08.1978 (GVBl. S. 525) 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. 107 und 105 Nr. 11a der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 115), sowie Bek. vom 06.08.1982 (MABl. S. 474), folgenden mit Schreiben AZ
- SATZUNG:**
- § 1
Für den Bebauungsplan der Gemeinde Effeltrich, den Ing.-Büro Fritz Eismann, Nürnberger Straße 11, 8550 Forchheim am gezeichneten Bebauungsplan der zusammen mit dem "Zusätzliche Festsetzungen" den Bebauungsplan bildet.
- § 2
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- Gemeinde Effeltrich, den 28.02.1992
1. Bürgermeister Meißel
- Die Gemeinde Effeltrich hat am 09.12.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde nach § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Gemeinde Effeltrich, den 20. Jan. 1989
1. Bürgermeister Meißel
- Die Gemeinde Effeltrich hat gemäß § 2a Abs. 2 BauGB am 16.03.89 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.03.89 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt und allgemein zugänglich aufgeführt und Erörterung gegeben.
- Gemeinde Effeltrich, den 25. April 1989
1. Bürgermeister Meißel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB vom 08.04.94 bis einsch. 10.05.94 im Rathaus der Gemeinde Effeltrich öffentlich ausgestellt.
- Gemeinde Effeltrich, den 15. Mai 1994
1. Bürgermeister Meißel

Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschl. des Gemeinderates vom 11.11.91 den Bebauungsplan Effeltrich, Althof II, nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Effeltrich, den 27. Nov. 1991
1. Bürgermeister Meißel

Das Landratsamt Forchheim hat mit Schreiben vom 17.02.1992 Az.: 4-610,0/92 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12, 2. Halbsatz BauGB im NACHRICHTENBLATT der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich unter amtlichen Bekanntmachungen, mit dem Erscheinungsdatum 28.02.1992 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Effeltrich
Effeltrich, den 28.02.1992
Meißel
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

**EFFELTRICH
ALTHOF II**

M = 1 : 1000

Architektur- und Ingenieurbüro
FRITZ EISMANN BDB
8550 Forchheim Nürnberger Straße 11
Ruf 09191 / 1654

Forchheim 30.03.1994
1. Bürgermeister Meißel
08.03.1991
28.10.1991
11.231