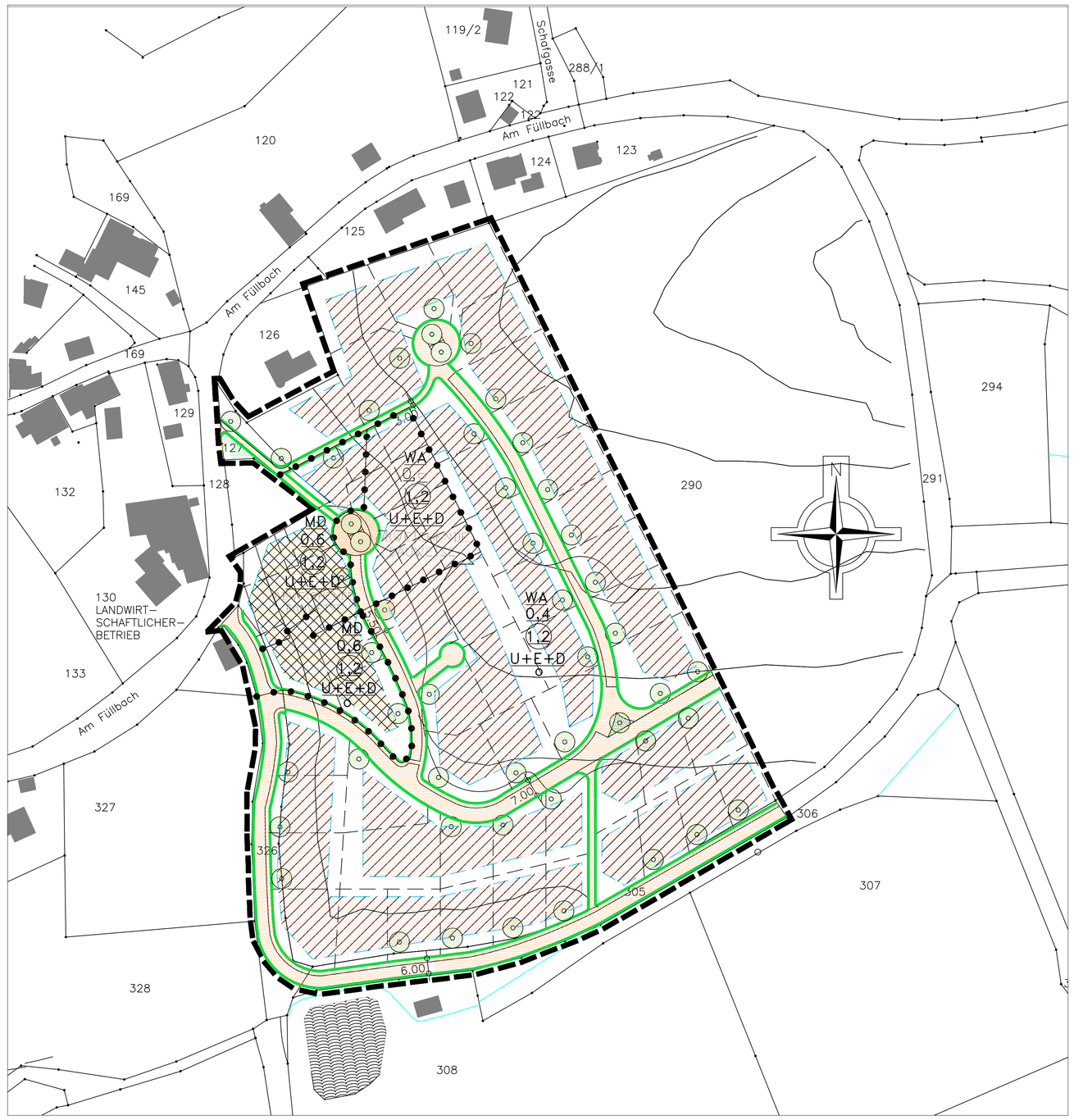
GEMEINDE EBERSDORF B. COBURG BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "KALKGRUBE"



A. FESTSETZUNG

1. ABGRENZUNGEN

1.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD 2.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1,2) 3.1 Geschoßflächenzahl (§17 Abs. 1, §20 BauNVO)

0,4 / 0,6 3.2 Grundflächenzahl (§17 Abs. 1, §19 BauNVO)

3.3 Zahl der Vollgeschosse

E zugelassen ist bis zu einem Vollgeschoss (vgl. BayBO Art. 2 (4)

D zugelassen sind zusätzlich ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (vgl. BayBO Art. 2 (4.1)

U und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß (vgl. BayBO Art.2 (4.2)

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

O 4.1 Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE 4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
a. Für die ausgewiesene Fläche ist eine Bebauung mit Terrassen-, Gartenhof, Atrium- und Kettenhäusern ausdrücklich erwünscht.

b Innerhalb der ausgewiesenen Flächen wird für max. 2 Außenwände an der Grundstücksgrenze die Abstandflächenregelung nach BayBO Art. 6 Abs. 4 und 5 aufgehoben. Es darf mit max. 2 Außenwänden an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksgrenzen am Rande des Änderungsbereiches zu bereits bebauten Grundstücken.
c. Außenwände sind an der Grundstücksgrenze nur dann zulässig, wenn sie in mindestens feuerbeständiger Bauweise ausgeführt sind. Öffnungen sind mindestens in G-30 Ausführung blickdicht zu verglasen und auf der Nachbarseite von Einschränkungen der natürlichen Belichtung freizuhalten.
d. Dachterrassen sind im Änderungsbereich auf Wohngebäuden bis zu einem Drittel der Grundfläche zulässig.

4.3 Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.4 Begrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind

Sichtdreieck

5 VERKEHRSFLÄCHEN

7,00 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen für Fahr- und Fußwege mit Vermaßung in m (siehe Straßenquerschnitt)

6 GRÜNFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Rasenpflaster

6.2 Pflanzgebot

6.2.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bindung für Einzelbaumpflanzung - Hochstamm - Laubbaum. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen dienen der Abschirmung, Gliederung und Gestaltung.

Sie sind dem Pflanzschema entsprechend anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Artenlisten der Naturschutzbehörden sind zu beachten.

7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

7.1 Trafostation, Standort räumlich nicht festgelegt

8 GESTATLTUNG

8.1 Dächer

Es sind Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen.

30°-45° Zulässige Dachneigung 30 - 45°

Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zulässig. Dachgauben sind mit einer Außenbreite bis 3,50 m zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel zur jeweiligen Gebäudelänge einnehmen und sind im mittleren Gebäudeteil anzuordnen.
Zur Dachdeckung dürfen Ziegel, Schiefer oder Betondachsteine, keine Wellplatten verwendet werden, Kniestock ist zugelassen. Die max. Höhe, gemessen Innenseite der Außenwand von OK fertiger Fußboden im DG bis UK Sparren beträgt 1,25 m. Dachüberstand max. 80 cm (ohne Rinne)

8.2 Stellung der baulichen Anlagen

8.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14, Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

8.3 Stellplätze und Garagen

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind gemäß der gesetzlichen Vorschriften der Stellplatzrichtlinien IMBek. über Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO, Anlage zu Abschnitt 3: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, auf den Baugrundstücken herzustellen.

Für nicht nachgewiesene Stellplätze hat die Gemeinde Ebersdorf nach Art. 56 BayBO das Recht, die Kosten für deren Herstellung in Rechnung zu stellen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen

8.3.1 Stauraum

Der Stauraum vor Garagentoren muß mind. 5,00 m auf Privatgrund betragen und darf nicht durch Tore absperrbar sein.

Die Anordnung offener und überdachter Stellplätzeist möglich.
Die Gestaltungsvorschriften gelten sinngemäß.

Nach Garagenverordnung vorgeschriebene Stauräume vor Garagen können entfallen, wenn auf dem Grundstück ein zusätzlicher Kfz- Stellplatz nachgewiesen wird.

8.3.2 Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden

Die Dachneigung ist von 20° - 35° zulässig. Zugelassen sind Pult- und Satteldächer. Flachdächer sind nicht gewünscht.

8.4 Gestaltung von Fassaden

8.4.1 Außenputz/Außenwandverkleidung im Mischgebiet

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einer hellen Putzfassade zu versehen, die Gliederung durch dunkle Teilflächen mit Verkleidung aus Holz oder Schiefer und die Begrünung von Fassaden ist zulässig und gewünscht.

8.4.2 Fenster/Verglasungen

Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu untergliedern, z.B. Mauerpfeiler, Stützen, Sprossen oder Riegel. Gliederungselemente sind mit weißen oder farbigen Oberflächen zugelassen und erwünscht.

8.4.3 Dachüberstand/Traufe

Dachtraufen sind mit Überstand und Hängedachrinnen auszubilden. Dachblenden und Attikaausbildungen werden nicht empfohlen.

8.4.4 Sockel

Die optisch abgesetzte Sockelhöhe soll nur bis 0,50 m über Gelände reichen.

8.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

8.5.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden und die Parkplatzoberflächen sind landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten und wenn möglich zu begrünen (Wiesenflächen, Rasenpflaster etc).
Eine Beratung durch den Kreisfachberater wird empfohlen.
Befestigte Oberflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster hergestellt werden.

8.5.2 Als Baumpflanzungen wird empfohlen, heimische Obst-und Hochstamm-Laubbäume vorzusehen.

8.5.3 Wertvolle, gesunde Bäume sind im Grundstücksbereich, soweit nicht unmittelbare Bauflächen betreffend, zu erhalten.

8.5.4 Die Grundstücke können entlang der Straße und Erschließungswege mit geschlossenen Gartenmauern bis zu 1,50m Höhe versehen werden.

8.5.5 Stützmauern für Geländeauffüllungen oder Abtragungen sind unmittelbar an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig.
Bei Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sowie Baumaßnahmen jeder Art hat der verantwortliche Bauherr geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, daß benachbarte Grundstücke durch Rückstau von Oberflächenwasser nicht beeinträchtigt werden.

8.6 Einfriedungen

8.6.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen (Art. 1 BayStr.WG) dürfen einschließlich lebender Hecken eine Höhe von 1,30m gemessen von Bordsteinoberkante am Fahrbahnrand nicht überschreiten.
Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen einen Mindestabstand von 50 cm zum Fahrbahn- bzw. Wegrand nicht unterschreiten. Die Abstandsfläche ist landschaftsgärtnerisch als Grünfläche mit niederem Wuchs zu gestalten. Pflasterung oder sonstige Befestigung ist nicht zulässig.

8.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Leitplanken oder Holzbohlen ist untersagt. Als Einfriedungen werden lebende Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Leistenanordnung empfohlen.

9 SICHTDREIECKE

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Baugrundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Ablagerungen oder zeitweilige Zwischenablagerungen von Gegenständen sind unzulässig, wenn sie größere Höhen als 1 m über der Fahrbahnoberkante erreichen.

10 ABWASSERENTSORGUNG

Das Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen, der Anschluß von Regenkanälen an das Mischsystem ist über private Regenrückhalteanlagen (Zisterne) zu führen. Die Größe der jeweiligen Zisternenanlagen hat mindestens 6cbm pro Wohngebäude zu betragen, die aufgefangenen Regenwässer können von den Grundstückseigentümern entsprechend ihrer Wasserqualität genutzt werden.

Die Größe der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschriebenen Zisternenanlage hat für die Änderungsfläche insgesamt 6 m³ zu betragen.

11 SICKERANLAGEN

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist wenn möglich über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.

B. HINWEISE

1. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

1.1 vorhanden

1.2 neu vorgeschlagen

290 2. FLURSTÜCKSNUMMERN

3. FORDERUNG DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE

4. Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodenalterümern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege München-Außenstelle Bamberg sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

AUSNAHMEN VOM BEBAUUNGSPLAN

a) Auf Antrag können von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 u. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) von 08.12.1986 (BGBL. JS. 2256) in der jeweils gültigen Fassung,

b) von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach Maßabe des Art. 70 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung, erteilt werden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.1998 hat in der Zeit vom 14.04.1998 bis 17.05.1998 stattgefunden.

Ebersdorf, den .....
(Gemeinde)

(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.1998 wurde mit der Begründung gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.1998 bis 27.09.1998 öffentlich ausgelegt.

Ebersdorf, den .....
(Gemeinde)

(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den vom Architekturbüro Thomas Schauder in Ebersdorf gefertigten Bebauungsplan für das Gebiet "Oberfüllbach-Kalkgrube" in der Fassung vom 13.10.1998 mit der Textfassung vom 13.10.98 als Satzung.

Ebersdorf, den .....
(Gemeinde)

(Siegel) .....
(Bürgermeister)

Der Beschluß wurde am 13.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 03.06.2003 durch die 1. Vereinfachte Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Oberfüllbach-Kalkgrube" in Ebersdorf b. Coburg als Satzung beschlossen.
Ger Geimenderat beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bebaugesetzbuches (BauGB) die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommene 1. Vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberfüllbach-Kalkgrube" In der Fassung vom 03.06.2003 mit der Begründung in der Fassung vom 03.06.2003 als Satzung.

Dieser Beschluss wird hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET

"KALKGRUBE"

IM GEMEINDETEIL

OBERFÜLLBACH

MASS-STAB 1:1000

GEMEINDE EBERSDORF B. COBURG
RAIFFEISENSTRASSE 1
96237 EBERSDORF B./COBURG

EBERSDORF, 03.06.2003