Gemeinde Ermershausen – Baugebiet "Belzig"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 Bundesgesetzblatt (BGBl / S. 2253), zuletzt geändert mit Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl / S. 2049)

Der Bebauungsplan wurde am 03.12.1997 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Bestimmungen des § 9 BauGB vom 23.01.1990 (GVB 1 S. 1763) bzw. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus Art. 98 BayBO i. d. F. vom 18.04.1994 unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Belzig" wird entsprechend § 4 der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit folgenden Einschränkungen festgesetzt.

Bezugnehmend auf § 1 (5) sind von den Nutzungen im Sinne des § 4, Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig: Schank- und Speisegaststätten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse I+D, U+I+D
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig!
Untergeschoß als Vollgeschoß ist nicht zulässig!

Grundflächenzahl: (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl: (GFZ) 0,5

Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 965 m².

Höhenfestsetzungen

Für bergseitig stehende Häuser:

Traufhöhe: bergseitig max. 3,5 m über OK – gewachsenem Gelände
talseitig max. 6,1 m über OK – gewachsenem Gelände

Bei talseitigen Häusern ist die Decke über dem Kellergeschoß, abhängig von der künftigen Straßenhöhe, max. 30 cm über Straßenniveau anzuordnen (gemessen am höchstgelegenen Straßenniveau des jeweiligen Gebäudes).

Die Anordnung von versetzten Geschoßebenen wird empfohlen.

Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen sind die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grundsätzlich sind keine disharmonischen Farben zugelassen.
Fassadenmalereien sind unzulässig.
In Einzelabstimmung sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Bauamt Blechverkleidungen möglich.

Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farbtöne für die Fassadengestaltung sind nicht gestattet.

Die Dächer sind als Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Dachneigung 35 – 45 Grad.

Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel oder Betondachsteine.

Im Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) zulässig.
Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m.
Der Abstand vom Ortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Beim Walmdach wird der Abstand ab dem Anfallspunkt gerechnet.
Dachgauben müssen stehende Fensterformate aufweisen.

Dachüberstände: traufseitig bis max. 60 cm
giebelseitig bis max. 50 cm

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig,

Es sind stehende Fensterformate zu wählen.
Großflächige Fenster sind zu untergliedern.
Glasbausteinflächen sind unzulässig.

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Stahl herzustellen.

Für die Bauparzellen Nr. 3 bis 9 werden für die Ober- bzw. Dachgeschosse passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) an den Nord-, Süd- und Ostfassaden erforderlich (unter Berücksichtigung der VDE-Richtlinie 2719).
Auf eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der Westeite ist ebenfalls zu achten.

4.0 Nebenanlagen

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.
Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Die Eindeckung muß mit dem Hauptdach übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst errichtete Garage maßgebend ist.
Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Stellplätze sollen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke usw.)
Absperrketten und Tore zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrt sind unzulässig.

Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind nur talseitig zulässig.

Stützmauern über 1,20 m Höhe sind unzulässig.
Unbedingt notwendige Stützmauern sind in Natursteinmauerwerk oder aus Rundholzpalisaden auszuführen. Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen.

5.0 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune vorzusehen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.
Die Höhe der Einfriedung darf 1,10 m nicht überschreiten.
Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich.
Jägerzäune sind nicht zugelassen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig, dieser ist jedoch als geputzte Mauerscheibe oder in Bruchsteinmauerwerk zu erstellen. Klinker sind nicht zulässig.

Sockelhöhe: max. 0,30 m
Gesamthöhe einschl. Zaun: max. 1,10 m

Zwischen und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,5 m betragen.

Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite der Grundstücke nicht zulässig.

6.0 Grünflächen

Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
Geländeunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen.
Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.
Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thunja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

Pflanzenauswahl:

Soweit außer Obstgehölzen andere Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechte heimische Laubgehölze Verwendung finden.

Bäume: 1. Ordnung (großkronige Bäume – Stammumfang 18 – 20 cm)
Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuß, Esche

Bäume: 2. Ordnung (mittelkronige Bäume – Stammumfang 12 – 14 cm)
Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten

Sträucher: Haselnuß, Eigriffiger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrose, Schwarzer Holunder, Schneeball, Gewöhnlicher Kreuzdorn.

Soweit kein Pflanzgebot dargestellt ist, ist je Grundstück mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Baumpflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Gebäudes durchzuführen.

Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 10,0 m breite durchgehende freiwachsende Windschutzbepflanzung anzulegen. Diese liegt im öffentlichen Bereich.

Die 10,0 m breite öffentliche Grünfläche entlang des Ortsrandes des Baugebietes wird durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Obstbäumen landschaftsgerecht gestaltet.
Die Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich erfolgen nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen.
Die Baum- und Straucherarten sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

a) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pentula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

7.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie Straßenlampensockel einschließlich der Maste zu dulden!

Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Eigentümer nicht.

8.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.

9.0 Soweit **Bodenfunde** auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Haßberge anzuzeigen.

10.0 Antennen und Satellitenprogrammempfangsanlagen dürfen nur so angebracht werden, daß diese nicht vom öffentlichen Straßenraum her sichtbar sind.

11.0 Grundwasser, Regenwassernutzung, Einsatz alternativer Energien

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszubilden.

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen sowie bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie ortsgestalterisch und baurechtlich vertretbar sind.

12.0 Flächenversiegelungen

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
Auch öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

13.0 Wasserschutzgebiet

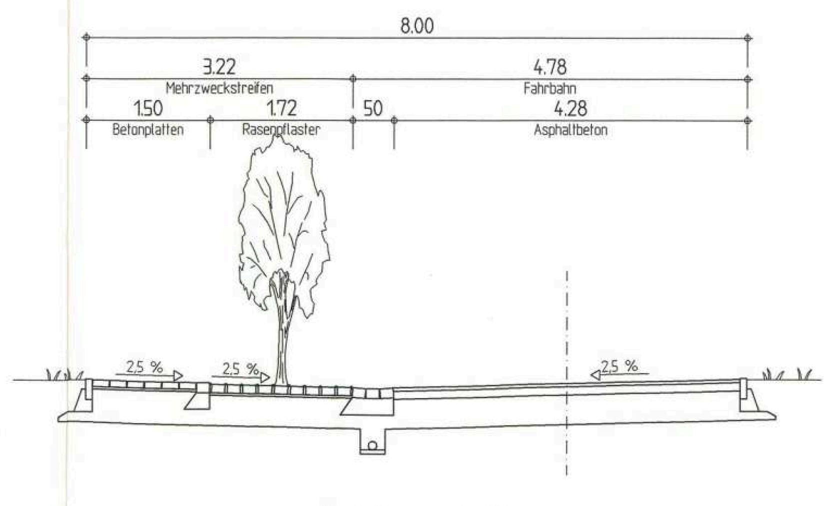
Für Baumaßnahmen, die innerhalb der z. Zt. noch gültigen Schutzgebietsgrenzen liegen, gilt zunächst die Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Haßberge vom 27. Mai 1986.
In diesem Bereich ist für die Erstellung der Bauvorhaben eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt erforderlich!
Für die hier vorgesehenen Bauvorhaben sind – bis zu einer Auflösung oder Änderung der Schutzgebietsgrenzen – erhöhte Anforderungen hinsichtlich Unterkellerung und Lagerung von Heizöl zu erwarten.

Für die Bauparzellen 1 und 24 wird es erforderlich, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

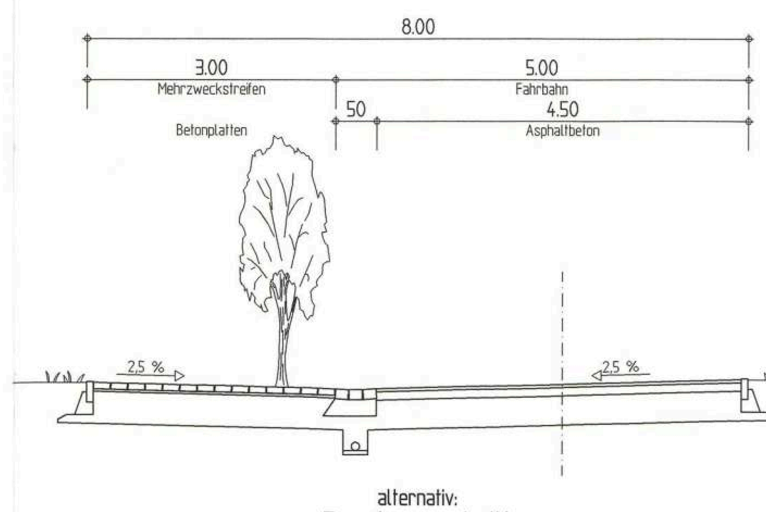
Für die Bauparzellen 2, 3, 22 und 23 gilt verbindlich:

a: Die Abwässer sind in die Sammelentwässerungsanlage einzuleiten. Die Dichtheit der Hausanschlussleitungen muss vor Inbetriebnahme dem Landratsamt Haßberge durch Druckprobe nachgewiesen werden.
Wiederkehrend alle fünf Jahre ist die Dichtheit der Hausanschlussleitungen durch geeignete Vorkehrungen zu überprüfen. Das Ergebnis ist dem Landratsamt Haßberge unaufgefordert mitzuteilen.

b: Je Bauparzelle darf ein oberirdischer Lagertank für Heizöl mit einem Fassungsvolumen von max. 10.000 l aufgestellt werden. Die Anlage ist in einem Auffangraum aufzustellen, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet ist. Der Auffangraum muß das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können.



Regelquerschnitt
M = 1 : 50



alternativ:
Regelquerschnitt
M = 1 : 50

ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	H

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ bzw. Baumassenzahl
E Dachform
F Dachneigung
G nur Einzelhäuser zulässig
H Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

neue Grundstücksgrenze als mögliche Teilung

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungsfestsetzungen zur Erhaltung einheitlicher baugestalterischer Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

I+D, U+I+D — Zahl der Vollgeschosse
I+D, U+I+D
(D = Dachgeschoß als VG zulässig,
U = Untergeschoß als VG nicht zulässig)

0,4 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

(0,5) — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O — Offene Bauweise(§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

SD, KD — Dachform: Satteldach (SD) Krüppelwalmdach (KD)
Dachneigung: 35 – 45°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche mit möglicher Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend.
Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.
Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.

Ziff. 7.0 ist nach Auskunft des Landratsamtes (Frau Wesser, R.I. Leiner, ORR Dr. Weinmann nicht zwingend festgesetzt. 30.09.2003

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangaben Fahrverkehr und Mehrzweckstreifen (3.00m, 8.00m, 5.00m)

Straßenbegrenzungslinie

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Grünflächen

best. / gepl. — Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung der Straßenräume. Erhaltung bzw. Ergänzung von best. Grüngürteln sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem eingezeichneten Standort sind möglich.

best. / gepl. — Pflanzgebot für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung der Grundstücksgrenzen.

Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD — Satteldach, Dachneigung 35 – 45 Grad

KD — Krüppelwalmdach, Dachneigung 35 – 45 Grad

Bestehende Grundstücksgrenzen

9 — Parzellennummer

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude

Geländeschnittführung

SK — Hauptwasserableitung unterirdisch, Schmutzwasserkanal

RK — Hauptwasserableitung unterirdisch Regenwasserkanal

Kinderspielplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Spielanlagen

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

W II — Engerer Schutzbereich Kl. II

bestehende Böschungen

5 — Höhenschichtlinie

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

gesetzliche Bauverbotszone entlang der Staatsstraße (BayStrWG = 20 m) § 9 Abs. 6 BauGB.

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.04.1994 beschlossen, für das Gebiet Belzig, Gemeinde Ermershausen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Höhn
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 05.02.1996 stattgefunden.

Höhn
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 12.09.1996 , zuletzt geändert am 09.09.1997 wurde mit der Begründung aufgrund des Auslegungsbeschlusses des des Gemeinderates vom 23.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.1997 bis 10.11.1997 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.1997 bekannt gemacht.

Höhn
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ermershausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.12.1997 den Bebauungsplan i. d. F. vom 03.12.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Höhn
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren wurde durchgeführt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 05.03.98 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Ermershausen, Rathausplatz 51, 96126 Ermershausen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 und 2 ist hingewiesen werden.

Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name
03	geändert nach öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 03.12.1997	03.12.1997	Schmidt	03.12.1997	Alka
02	geändert Parzelle 9 u. 10; Reduzierung der Bauplätze von 25 auf 24	09.09.1997	Schmidt	09.09.1997	Alka
01	geändert nach Anhörung Träger öffentlicher Belange Bewilligungsbeschluß	12.09.1996	Schmidt	12.09.1996	Alka

Vorhaben:	Bebauungsplan Gemeinde Ermershausen	Projekt-Nr. 2004	Anlage Begründung vom 09.09.1997	
Landkreis:	Haßberge	Plan-Nr. 1		
			Tag	Name
Maßstab: 1 : 1 000	Lageplan "Belzig"	entw.	Okt. 1995	Alka
		gez.	Okt. 1995	Kober
		gepr.	Okt. 1995	Alka
Vorhabensträger:	Gemeinde Ermershausen, Rathausplatz 51, 96126 Ermershausen	Entwurfsverfasser:	PERRY ALKA INGENIEURBÜRO, Distelfeld 8, 97437 Haßfurt, Tel. 09521/5081 – Fax 5083	
05.03.98 Datum	Unterschrift (Höhn, 1. Bürgermeister)	15.11.1995 Datum	Unterschrift	