

I. VEREINBARTE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtlicher Art

Planzeichen: Planzeichenerklärung

Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Flächen für Garagen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO)
GA = Garagen; St. = Stellplatz (offen bse. mit Überdachung)

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze innerhalb der Umgrenzung darf gebaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 Abs. 3 BauNVO)

GRZ/GFZ

Grund- und Geschosflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 18 BauNVO)

1 1 Vollgeschos (vergl. BayBO Art. 2 (5))

15 Min als Vollgeschos anzurechnendes Sockelgeschos

10 Min als Vollgeschos anzurechnendes Dachgeschos

Einrichtung mit Festlegung der Richtung der Gebäudeaußenseiten bei:

Satteldächern

Walmdächern

Satteldach, Dachneigung 28° - 39°

Walmdach, Dachneigung 25° - 35°

(Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen) Einfriedung max. 0,30 m hoch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG bzw. RAL 2 diff. 6.5.9)

pfb = Pflanzbeschränkung auf 0,80 m Höhe.

Verkehrsfliche mit Begrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) mit Vornahme in m.

Baugrundstücke für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG)

Grünflächen allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

B) Bauordnungrechtlicher Art

Kanal mit Fließrichtung symbolisch in der Straßenachse

Grundstücksgrenzen:

vorhanden

vorhanden, aufzuheben

neu vorgeschlagen

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Grundstücksflächen mit Angabe der Schutzstreifenbreite.

Flurückkammern

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

5.2 Die Lagerung von Feinsil hat nach § 26 Abs. 2 u. 34 Abs. 2 MBO und den derzeit gültigen Vorschriften der Lagerverordnung zu erfolgen.

B) Bauordnungrechtlicher Art

1. Andere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einer hellen Fassade zu versehen, die jedoch durch dunkle Teilflächen gegliedert sein kann.

b) Sockel

Die Sockelhöhe soll nur bis 0,50 m über Gelände reichen. Die darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßbodens geführt werden.

c) Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 1,20 m über Straßenhöhe festgelegt. (Verlängerung Hauslicht an der höchsten Stelle)

d) Dach

Zur Dachdeckung dürfen Ziegeln, Betondachsteine, Asbestzementplatten oder Schiefer verwendet werden.

e) Kniestock ist zugelassen. Die max. Höhe, gemessen Innenseite der Außenwand von OK fertiger Fußboden im DG bis OK Sparren beträgt 0,50 m.

2. Gestaltung der Stellplätze für PKW

Der Stauraum vor Garagen muß mindestens 5,00 m auf Privatgrund betragen und darf nicht durch Tore absperrbar sein. Außerdem dürfen Tore in den Stauraum hinein nicht zu öffnen sein. Sonst gilt GAV §§ 2, 3 u. 4.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Eine Bepflanzung durch den Kreisfachberater wird empfohlen.

3.2 Als Bepflanzungen wird empfohlen, nur heimische Laub- und Nadelbäume vorzusehen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 500 m² ein Baum kommt.

3.3 Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 09.06.1899 zu beachten.

3.4 Wertvolle gesunde Bäume sind im Grundstücksbereich soweit als möglich zu erhalten.

3.5 Die Grundstücke können gegen die Straßen und Anschließungswege mit Gartenmauern bis zu 50 cm Höhe versehen werden. Darüber hinausgehendes Mauerwerk als Einfriedung ist unzulässig.

4. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

4.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Art. 1 BayBO) dürfen einschl. lebender Becken eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinoberkante am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten.

4.2 Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Mäde errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art ist untersagt.

4.3 Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe bis zu max. 1,00 m zugelassen.

5. Fortierung des Bayerischen Landesgesetzes für Denkmalpflege

Beim Ausbaur der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodendenkmalen unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg, sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

6. Zur Schutzwürdigkeit des WA sind im Baugebiet keinerlei Freileitungen zu überflüssigen Versorgungsanlagen zugelassen.

7. Festlegung für Grundstücke an der Waldzone

Die Gemeinde gestattet, Gebäude an der Waldzone näher als 35 m zu errichten. Im Schadensfall bei Schäden durch fallende Bäume o. a. bei höherer Gewalt tritt sich dadurch an Gemeinde bzw. Dritte nicht ab-leiten.

Bis zu einer Entfernung von 100 m zum Wald sind:

- Feuerstellen mit dauerfunktionsfähigen Funken-fängern auszustatten
- offene Feuer, auch Grillfeuer verboten
- es müssen verschließbare Aschentonnen verwendet werden.

8. Baugebiete mit Geländeschnitten

Baugebiete müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Schnitte sollen das zukünftige u. vorhandene Gelände-niveau mit Gebäudeeintrag enthalten.

III. AUSLEGUNG VON BEBAUUNGSPLAN

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 - BGBl. I S. 949 erteilt werden.

Von den bauordnungrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVL. S. 515), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.77 - GVL. S. 115 erteilt werden.

IV. AUSLEGUNG

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Bauabstandsverordnung (BauABVO) i. d. F. von 15.08.1977 - BGBl. I S. 1765.

Durch die Festsetzung des Baugebietes als

WA Allgemeines Wohngebiet gelten die §§ 4 u. 12 - 15 BauNVO als Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung im Bereich des WA wird künftig über Erdkabel sicher-gestellt.

3. Sonstige Dienstleistungen

Keine

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 12.10.1981 als 12.10.1981 in der Gemeindeverwaltung über-dort öffentlich ausgestellt.

Die Auslegung wurde eine Woche vorher durch amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 9.12.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG i. F. mit Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Oberdorf, den 10. Feb. 1983

Gut
(1. Bürgermeister)

Der Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Beschluß/Schreiben vom 27. APR. 1983: 610-01/4 Nr. 19/83

Landratsamt Coburg 27. APR. 1983

Coburg, den 27. APR. 1983

Krapp
Oberbürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wird zusammen mit der Begründung gemäß § 12 des BBauG ab 20. Mai 1983 zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde-verwaltung in Oberdorf bereitgehalten.

Die Genehmigung und Berechtigung des Bebauungs-Planes wurde im Amtsblatt der Gemeinde

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Oberdorf, den 20. Mai 1983.

Gut
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

Fichtenweg

M 1:1000

Gemeinde
EBERSDORF
OT OBERFÜLLBACH

Ob-
coburg

Entwurfsverfasser:

INGENIEURBÜRO
GUNTENHEIMER
8626 SONNEFELD

	Tag	lt. Beschluß von	gez.	gepr.
Sonnefeld, den	03.04.1981	15.04.1981	H. Giller	Guntzenheimer
1. Änderung	10.09.1981	09.09.1981	H. Giller	Guntzenheimer
2. Änderung	15.12.1981	09.12.1981	J. Mann	Guntzenheimer
3. Änderung	04.01.1982	03.12.1981	J. Mann	Guntzenheimer