

**GEMEINDE  
GEMARKUNG  
BEBAUUNGSPLAN**

**EBERHARDZELL  
OBERESSENDORF  
" KALMUS - NORD "**

Dieser Bebauungsplan ist seit  
21.10.1999 in Kraft  
Eberhardzell, 21.10.1999  
[Signature]  
[Stempel]  
[Signature]  
[Stempel]



**GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 22.04.1993  
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990  
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995  
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
z.B. Z = IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
z.B. BMZ 6,0 Baumassenzahl  
GH = 15m Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO) Gebäudeoberkanten werden von der fertigen Fußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst gemessen. Maßpunkt ist Schnittpunkt von Außenseite aufsteigender Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der aufsteigenden Wand. Die EFH wird nach Vorlage der Straßenplanung gesondert festgelegt. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 3,0m Höhe sind zulässig.

1.3 **Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise:  
Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze  
Ausnahmsweise kann die für Stellplätze ausgewiesene, nicht überbaubare Fläche bei Nachweis betriebbedingter Gründe um bis zu 10m nach Nordosten und 30m nach Südwesten verschoben werden - wenn dort in gleicher Breite ein nicht überbaubarer Korridor entsteht.

1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung bei Satteldächern, Haupttraufrichtung bei anderen Dachformen.

1.6 **Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 (4) BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

**St** Flächen für Stellplätze  
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze unzulässig.

1.7 **Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.8 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sicht-  
hindernenden Nutzung - Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude  
etc., die eine max. Höhe von 0,7m über Fahrbahnkante über-  
schreitet, freizuhalten.  
Entlang der Bundesstraße B 30 ist ein 20 m breiter Streifen  
von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.

1.9 **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
— Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
— Öffentlicher Gehweg  
— Verkehrsgrün  
— Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
— Fläche für Aufschüttung und Abgrabung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Verkehrsanchlüsse an die B 30 sind nicht zulässig.

**Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen**  
Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgesehen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.10 **Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

— Zweckbestimmung: Elektrizität

1.11 **Flächen für Entsorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

— Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags-  
wasser. Pro Grundstück ist ein 20 % großer Flächenanteil als  
begrünte Versickerungsmulde auszubilden.  
Als Ausnahme kann dieser Grünflächenanteil unterschritten werden,

1.12 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

1.13 **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

— An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen.  
Entlang der B 30 und der neu geplanten B 30 sind nur Baumarten entsprechend Pflanzliste 3 des Grünordnungsplan (GOP) zulässig.  
Entlang der Kreisstraße sind nur Baumarten entsprechend GOP Pflanz-  
liste 5 und entlang der Erschließungsstraßen entsprechend Pflanz-  
liste 6 des GOP zulässig.  
— An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölz-  
gruppen entsprechend Pflanzliste 4 des GOP zu pflanzen.

1.14 **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a und ihre Zuordnung**  
(§ 9 Abs. 1a) BauGB)

— Innerhalb der Fläche A ist eine Retentionsfläche anzulegen und zu entwickeln:  
— Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß GOP Pflanz-  
liste 7 + 8 + 9  
— Mohl der Fauchmulde alle 2 Jahre  
— Entfernung des Schnittgutes  
— Offenhaltung von 50 % der Flächen durch Entbuschung alle 5 Jahre

1.15 **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

2.1 **Gestaltung der Hauptgebäude**  
**Fassadengestaltung**  
Fassaden aus spiegelnden oder glänzenden Materialien sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

**Dachgestaltung**  
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15°. Als Ausnahme sind für bauliche Anlagen für Aufstellungen Abweichungen in Dachform und Dachneigung möglich.

**Nebengebäude / Material und Farbe**  
Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

**Werbeanlagen und Automaten**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung von Dritten sofern deren Produkte nicht auf dem Grundstück vertrieben werden ist auf Baugrundstücken und privaten Grünflächen unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkenden oder beweglichen Lichtkörpern sind unzulässig. Werbefahrten, sind pro 1 000 qm Grundstücksfläche je 1 Werbefahrte in der Gesamtzahl aber maximal 20 Werbefahrten pro Grundstück zulässig.

**Freifläche**  
PKW-Stellplätze für mehr als 10 PKWs sind zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger hochstämmiger, heimischer Laubb Baum entsprechend Pflanzliste 2 des GOP zu pflanzen.

**Einfriedigung**  
Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig. Maschendrahtzäune bis 2,0 m sind ebenfalls zulässig, wenn sie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit Hecken bzw. Gehölzgruppen zwischen der Verkehrsfläche und dem Maschendrahtzaun begrünt werden.

3. **HINWEISE**

3.1 — — — geplante Grundstücksgrenze

3.2 **Grünordnungsplan**  
Der Grünordnungsplan "Kalmus" ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Kalmus-Nord".

3.3 Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbau-  
lastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

3.4 Der Bebauungsplan liegt in einem Wasserschongebiet, das voraussichtlich in ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone II a) umgewandelt wird. Das Verfahren für die Schutzgebietsausweisung wurde bereits eingeleitet. Im Wasserschongebiet sind häufig weiterrgehende Schutzmaßnahmen zur Erfüllung des Besorgnisgrundsatzes (§ 19g Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz) zu treffen.

Gemeinde: EBERHARDZELL / OBERESSENDORF  
Bebauungsplan: " KALMUS - NORD "  
Maßstab: 1:1000 Plan Nr.: 54 / 0 / 05  
gefertigt am: 11.11.1998 Fischer / Arnold  
geändert am: 21.04.1999  
geändert am: 21.06.1999  
Stadtplanungsamt: [Signature]  
Kuhlmann ( Baussessor )

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Aufstellung wurde am 29.07.1996 beschlossen und am 22.05.1997 öffentlich bekanntgemacht.  
- Änderung des Planaufstellungsbeschlusses vom 29.07.96 am 16.03.98 öffentl. Bekanntmachung 26.03.98  
- Änderung des Planaufstellungsbeschlusses vom 29.07.96 / 16.03.98 am 14.04.98 öffentl. Bekanntmachung 29.10.98

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.11.1998  
Der Gemeinderat hat am 07.12.1998 diesen Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.11.1998 gebilligt und seine öffentliche Auslegung am 08.02.1999 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.02.1999 bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplanentwurf vom 11.11.1998 hat mit der Begründung vom 03.12.1998 von 01.03.1999 bis 01.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat am 18.10.1999 den Bebauungsplan i.d.F. vom 21.06.1999 als Satzung beschlossen.

Eberhardzell, 19.10.1999 [Signature] Bürgermeister

Ausfertigung:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Eberhardzell, 21.10.1999 [Signature] Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.10.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Eberhardzell, 21.10.1999 [Signature] Bürgermeister  
Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.  
Eberhardzell, 21.10.1999 [Signature] Bürgermeister

