Planzeichenerklärung :

a) Für Festsetzungen

1. Grenze des Geltungsbereiches
2. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
3. I/II Zahl der Geschosse, 2 Vollgeschosse
4. o Offene Bauweise
5. Hauptfirstrichtung zwingend, Satteldach oder Walm, Winkel möglich, der Winkel hat sich dem Hauptdach unterzuordnen
6. Baugrenze
7. 3,5 Maßangabe in Metern
8. Straßenbegrenzungslinie
9. Öffentliche Verkehrsfläche
10. P Öffentliche Parkfläche
11. Öffentliche Grünfläche
12. Öffentlicher Fußweg
13. Festgesetzte Hausform: Dachneigung 45°-50° Satteldach, Erdgeschoß + 1 Sockelgeschoß (=Untergeschoß) max. TH 5,50 über Gelände Talseite
14. Nutzungsschablone: Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Bauweise | Dachform
15. Schemaschnitt
    ≈ 45°-50°, TH ≤ 5,50, vorh. Gelände, HANGNEIGUNG 8-15%, HANGNEIGUNG 15-18%
16. Zu pflanzende Bäume
17. Zu erhaltende Bäume
18. Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken
19. Bestehende FÜW-Freileitung mit Schutzzone
20. Lärmschutzwand 2m hoch, L-Steine die zu bepflanzen sind o.ä.
21. G Garagen im Bereich der Lärmschutzwand zwingend
22. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

b) Für Hinweise :

1. Vorhandene Grenze. Für den Fall der Bebauung zur Auflassung vorgeschlagen
2. Vorschlag für Grundstücksteilung
3. 385/4 Flurstücksnummern

Festsetzungen :

1. Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und gem. Art. 7, Abs. 5 BayBo an den Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines 5 m tiefen, einfriedungslosen Stauraumes vor der Einfahrt zulässig. Sie sind an den Hauptbaukörper anzubauen oder mit diesem zu verbinden. Für Garagen und Nebengebäude wird die Dachneigung des Hauptgebäudes vorgeschrieben.

2. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus Festsetzungen über die Geschoßzahl und überbaubaren Flächen geringere Werte ergeben.

3. Einfriedungen:
   a) Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen max. Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 m über Straße, in Verbindung mit Hecken.
   b) Naturbelassener Holzlatten- oder Hanichelzaun.

4. Die Mülltonnenplätze sind in den Eingabeplänen nachzuweisen

5. a) In den öffentlichen Parkflächen sind folgende Gehölzarten anzupflanzen:
   Tilia cordata (Winterlinde), Quercus petraea (Traubeneiche) und Sorbus aucuparis (Vogelbeere).
   b) Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind die Einfriedungen der Bauplätze so anzulegen, daß sie durch eine Gehölzanpflanzung, bestehend aus folgenden Arten:
   Corylus avellana (Waldhasel), Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Kornelkirsche) und Virburnum latana (wolliger Schneeball) verdeckt wird und nach außen zur freien Landschaft hin nicht in Erscheinung tritt.

6. "Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 2 Abs. 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBL. S. 2256) sowie auf der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes"-Planzeichenverordnung - vom 19.1.1965 (BGBL. I S. 21) Neufassung vom 30.7.1981 BGBL. I und der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" - Baunutzungsverordnung - vom 15.9.1977, einschließlich der Fassungen vom 26.5.1962 und vom 26.11.1968.

   Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und den Schutz und die Erhaltung von Naturdenkmälern beruhen auf § 1 der "Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan" - vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161).

   Die Bußgeldbewehrung beruht auf Art. 89 Abs. 1, Ziff. 10 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - vom 5.3.1986 (a.F. BL. S. 214).

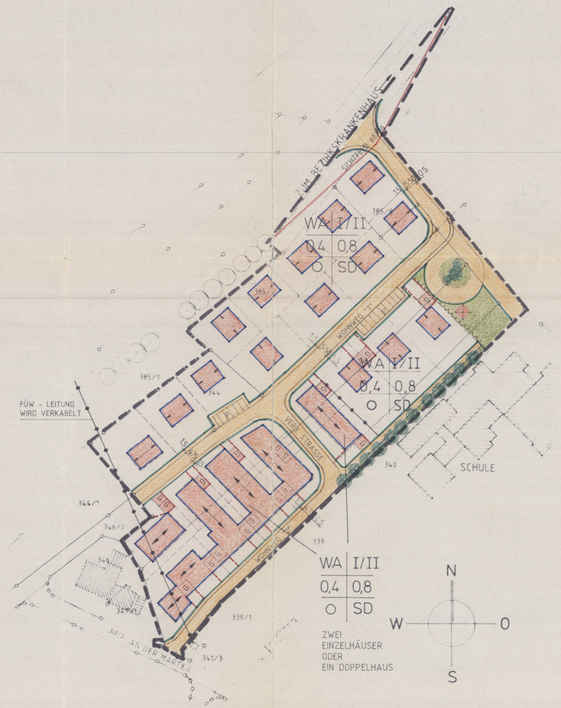
7. Für den Fall, daß bei der Bebauung der Grundstücke hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Gebäudekeller wasserdicht (z.B. Grundwasserwanne) auszuführen. Permanenten Grundwasserabsenkungen kann nicht zugestimmt werden.

8. Die Ruheräume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) für die ersten fünf an der südöstlichen Seite des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke sind soweit möglich, auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. Soweit sie jedoch auf der lärmzugewandten Seite ausgeführt werden, dürfen hier nur nichtöffenbare Fenster Verwendung finden. Diese Fenster müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

9. Die Wohngebäude dürfen erst dann bezogen werden, wenn die festgesetzten Lärmschutzwände errichtet sind.

10. Erkerlänge max. 2/3 der Trauflänge.

TEKTURPLAN NR. 1
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE ENGELTHAL



Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Tekturplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.1990 eingeleitet.

   Engelthal, den 13.07.1990
   (1. Bürgermeister)

2. Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.1990 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan bis zum 14.09.1990 abzugeben.

   Engelthal, den 17.09.1990
   (1. Bürgermeister)

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.1990 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Tekturplan bis zum 14.09.1990 abzugeben.

   Engelthal, den 17.09.1990
   (1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat Engelthal hat mit Beschluß vom 10.04.1991 den Tekturplan als Satzung gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

   Engelthal, den 12.04.1991
   (1. Bürgermeister)

5. Bei der Beteiligung der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückseigentümer gingen keine Bedenken und Anregungen ein. Bei den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergaben sich ebenfalls keine neuen Bedenken und Anregungen.

   Engelthal, den 12.04.1991
   (1. Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 04.06.1991 im Gemeindamt Engelthal und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 04.06.1991 bekanntgemacht.

   Der Tekturplan Nr.1 zum Bebauungsplan Nr.3, "Westlich der Schule", der Gemeinde Engelthal ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

   Engelthal, den 05.06.1991
   (1. Bürgermeister)

Nr. 13 beachten
Festgesetzte Hausformen

INGENIEURBÜRO HERGENRÖDER DIPL.-ING. UNIV. KARLHEINZ HERGENRÖDER	STRASSEN- UND BRÜCKENBAU ABWASSERBESEITIGUNG WASSERVERSORGUNG BAULEITPLANUNG 8560 LAUF A. D. PEGNITZ, ROSENSTR. 16 RUF 09123 - 4389	
PROJEKT BAULEITPLANUNG GEMEINDE ENGELTHAL BEBAUUNGSPLAN NR. 3		
TEKTURPLAN NR. 1		
MASSTAB	1 : 1000	LAUF A. D. PEGNITZ, 6.8.1990
PLAN-NR.		
BEARBEITET	vh	
GEÄNDERT	16.5.91 vh	

FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
DER GEMEINDE ENGELTHAL

„WESTLICH DER SCHULE"

M 1 : 1000

HAPPURG · 29.11.1985 UL/BÄ

30.4.1987 UL/KE
11.5.1987 UL/KE
8.11.1989 UL/ÜB

ARCHITEKT J. GG. ULLHERR BDA
MARKTPLATZ 1 - TELEFON (09151) 3016
8569 HAPPURG