

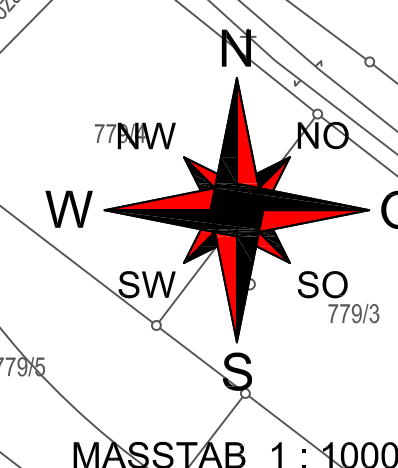


**STADT  
SCHLÜSSELFELD**

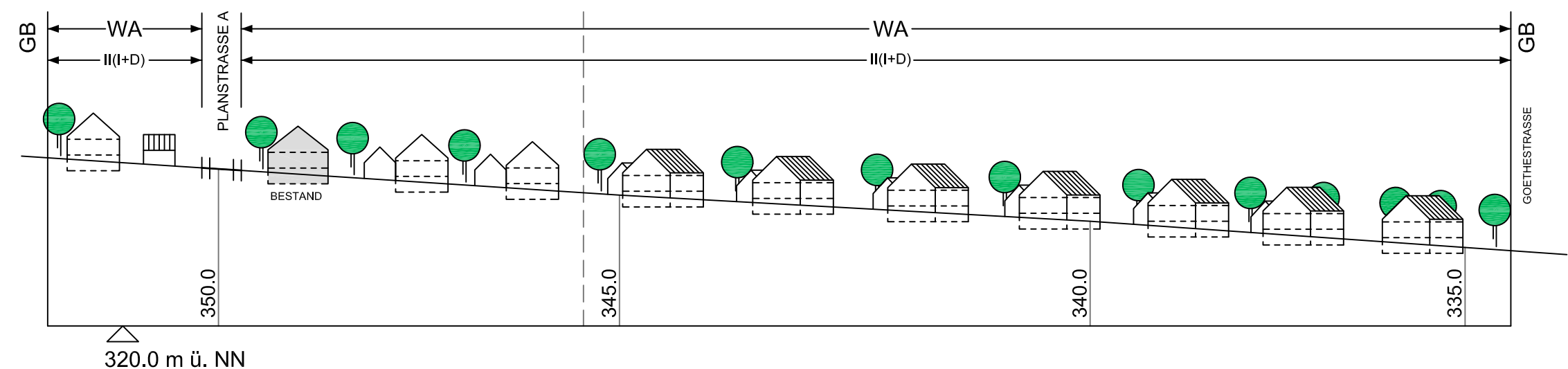
**LANDKREIS  
BAMBERG**

**4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

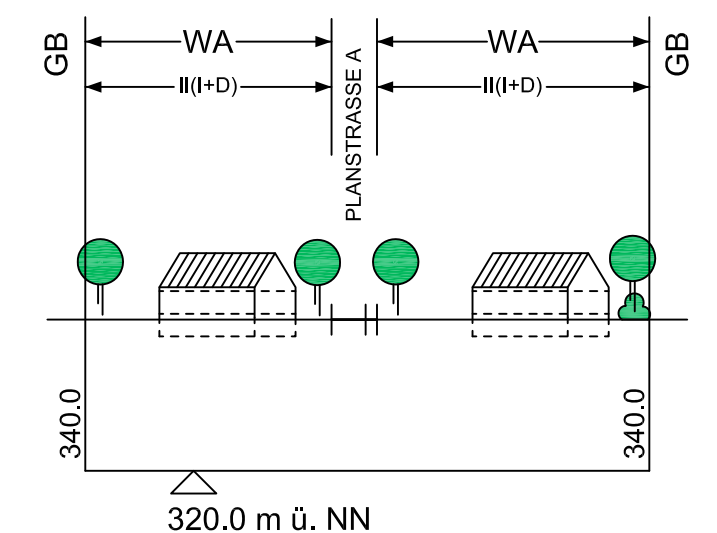
**AM WEINBERG /  
AM GALGENBERG**



**SCHNITT A - A M 1 : 1000**



**SCHNITT B - B M 1 : 1000**



**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**Textteil zur 4. Bebauungsplanänderung "Am Weinberg/Am Galgenberg", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg**  
Grundlage der 4. Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 16.10.2003.

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 i. V. m. § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II / I + D.  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beidseitig 3,90 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten werden.
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßen mit Gehweg  
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
  - Eigenständiger Fußweg
  - Maßzahlen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Trafostation
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasserleitung geplant
  - Zur Erschließung des Baugeländes erforderlichen Vor- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Wasserschutzgebiet geplant  
Weitere Schutzzone W III B
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Bestehende und zu erhaltende Bäume und Hecken. Der Grünzug am Hohlweg am östlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten.
  - Pflanzgebiete auf Privatgrund  
In den privaten Gartenflächen ist pro 200 qm Grundstück ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzträge sind lagemäßig nicht bindend; Pflanzungen auf Privatgrund entlang der Fahrbahn sollen den Straßenraum jedoch optisch fassen und sind demzufolge zu bevorzugen.
  - Versiegelungen  
Im Plangebiet müssen die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen versickerungsfähig gestaltet werden. Dafür sind wasserdurchlässige Wegebeläge zu wählen und auf wasserundurchlässigen Unterbau (z. B. Spalt) zu verzichten. Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen wasserundurchlässig versiegelt werden.
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Garagen und Stellplätze:  
Garagen und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen müssen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßlinien oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen, können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

**WA**

**II(I+D)**

0,4

0,6

**ED**

4,5 1,5

**W III B**

**C. Hinweise**

- Dachform zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.
- Dachneigung Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss zwischen 42° und 55° betragen.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten Die Dacheindeckung hat mit naturtonen Ziegeln zu erfolgen. Dachaufbauten sind als stehende Einzelgiebel mit Satteldach oder Schiepgiebeln zulässig; die maximale Giebelbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- Kniestock Kniestocke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
- Fenster, Türen und Balkone Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen; dies wird explizit als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen. Balkone sind nur mit senkrecht gegliedelter Verkleidung zulässig.
- Fassadengestaltung Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Pfostenlätze, Wetterschutzlatten, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen Hauptfrüchtigung wie Planeintrag ist einzuhalten.
- Höhenlage und Geländeerpassung Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf auf der bergseitigen Hausseite im Mittel maximal 30 cm über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Die Höhendifferenzen zur Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück durch kontinuierliche Abstufung überwunden werden.
- Garagen
  - Dachform Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlossenes Dach, Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern (zulässige Ausnahme: begrüntes Flachdach) und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
  - Vor den Garagen ist für PKW ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten; der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
  - Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich. Für Baugrundstücke, bei denen das natürliche Gelände tiefer als die sie erschließende Straße liegt, gilt abweichend folgendes: Die nach Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO für Garagen an der Grenze zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3 m darf um bis zu 1 m überschritten werden; dabei sind Auffüllungen im Bereich Straße - Garagenzufahrt zulässig. Die Höhe der Fußbodenoberkante der Garage darf die Höhe der sie erschließenden Straße nicht überschreiten.
- Stellplätze Für jede Wohneinheit sind zwingend zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Gemeinschaftsgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken). Weitere Stellplätze - wie vorstehend definiert - sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedigungen Grundstückeinfriedigungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockel aussid bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig; Sockel aus Beton und Mauerwerk sind zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzläden (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterplanterte Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk (Ausnahme: Trockenmauern aus Naturstein) und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzen Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- Geländeerpassung Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe von max. 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- C. Hinweise**
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Höhenlinien
  - Flurstücksnummern
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - Bebauungsvorschlag
  - Hauptgebäude
  - Garage
  - Grundstücke zu vereinen
  - Schnittlage
  - Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
  - Rückstausicherung, Kellerentwässerung Die Kellerentwässerung sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern; auf die derzeit gültige gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
  - Regenwasserversickerung Den Grundstücksgeheimnissen wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung und/oder für die Toilettenspülung zu verwenden. Eine Versickerung auf dem Grundstück mittels Retentionsmulde oder Sickergrube ist zulässig. Ein Überlauf kann dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
  - Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
  - Denkmalpflege Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere der Art 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 und 2.

1. Die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung "Am Weinberg/Am Galgenberg" wurde vom Stadtrat Schlüsselfeld in der Sitzung am 16.10.2003 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Schlüsselfeld am 16.12.2003 durchgeführt.

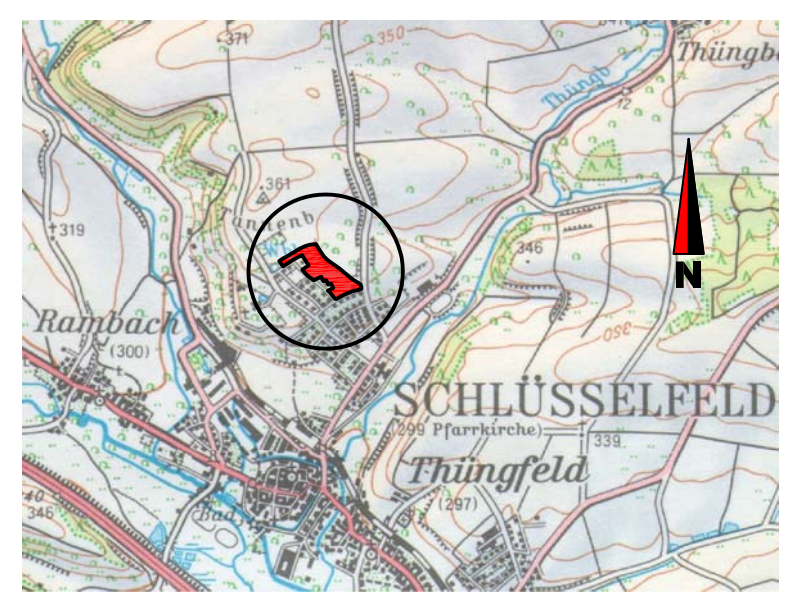
3. Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 15.01.2004 aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 19.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Schlüsselfeld vom 22.03.2004 bis einschließlich 23.04.2004 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 4. Bebauungsplanänderung wurde am 12.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.07.2004 die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.05.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluss der 4. Bebauungsplanänderung wurde am 30.07.2004 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Die 4. Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

**4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
AM WEINBERG / AM GALGENBERG**

**STADT SCHLÜSSELFELD  
LANDKREIS BAMBERG**



**BAMBERG, 15.01.2004  
GEÄ.: 13.05.2004  
SATZUNGSBESCHLUSS: 15.07.2004**

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593  
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de