

**Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schmiedsberg III" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II" in Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg Grundlage des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplan – Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 17.06.1999. Die Aufstellung des Grünordnungsplanes wurde am 17.08.2000 vom Stadtrat Schlüsselfeld beschlossen.**

## **A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

#### **1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung im Plangebiet und die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte – die Tankstellen durch den zusätzlichen Fahrverkehr - schaffen würden.

#### **1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung und die nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter – die Tankstellen durch den zusätzlichen Fahrverkehr - beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

#### **1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit eingeschränkter Nutzung**

Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:  
Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden und bereits bebauten Wohngebiet sind im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung nur "nicht wesentlich störende Betriebe" zulässig. Weiterhin gelten auch hier die Ausschlussregelungen wie vorstehend unter Punkt 1.3 festgesetzt.

#### **1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.**

#### **1.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)**

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

##### **2.1.1 Für das "Allgemeine Wohngebiet" gilt:**

Maximal II Vollgeschosse zulässig:  $Z = II / I + D$ .

Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig.

Maximal III Vollgeschosse zulässig:  $Z = III / I + U + D$ .

Neben dem Vollgeschoss im Erdgeschoss ist das eine Vollgeschoss nur im Untergeschoss und das andere Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

2.1.2 Für das "Mischgebiet" und das "Gewerbegebiet" gilt:  
Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

2.2 Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
für die jeweiligen Nutzungsarten laut Planeinschrieb

2.3 Geschossflächenzahl GFZ  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
für die jeweiligen Nutzungsarten laut Planeinschrieb

2.4 Höhenfestsetzung  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Für das "Allgemeine Wohngebiet" gilt:  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei Wohngebäuden bergseitig 3,90 m. Gemessen wird bergseitig von der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.  
Für das "Mischgebiet" und das "Gewerbegebiet" gilt:  
Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 7,00 m; gemessen wird bergseitig von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,0 m; gemessen wird von der EFOK bis zur Oberkante Firstlinie.

### **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.2 Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude zulässig; da es sich um ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.3 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen 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 Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

### **6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg (Aufteilung nur als Hinweis)

6.2 Fußweg

6.3 Maßzahlen

6.4 Einmündungsradius

6.5 Straßenbegrenzungslinie

**7. Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation geplant

**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant

8.2 Elektroleitung unterirdisch, bestehend

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

**9. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Spielplatz

9.3 Private Grünflächen

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume

13.2 Bestehende und zu erhaltende Hecken und Feldgehölze

13.3 Pflanzgebote auf öffentlichem Grund

Die Straßenbäume sind nach Art und Pflanzengröße aus der Pflanzliste 1 der Begründung zu entnehmen.

Der Kinderspielplatz ist durch Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Auf die Ungiftigkeit der Pflanzenarten ist zu achten.

Weitere, detaillierte Ausführungen zur Bepflanzung sind der Begründung zu entnehmen.

Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.4 Pflanzgebote auf Privatgrund

Die Bepflanzung privater Grünflächen ist nach Art und Pflanzengröße aus der Pflanzliste 1, 2 und 3 der Begründung zu entnehmen.

In den privaten Gartenflächen ist pro 200 qm Grundstück ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Zur freien Landschaft ist an der Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke mit gestuftem Aufbau zu pflanzen. Pro 10m Hecke ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Als Durchgrünung ist im Mischgebiet und Gewerbegebiet eine dreireihige Hecke mit Gehölzen der Pflanzliste 1, 2 und 3 zu pflanzen.

Stellflächen im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind mit Bäumen zu überstellen.

Auf je 3 Stellflächen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzliste 1).

Weitere, detaillierte Ausführungen zur Bepflanzung sind der Begründung zu entnehmen.

- 13.5 Versiegelungen  
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ müssen die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen versickerungsfähig gestaltet werden. Dafür sind wasserdurchlässige Wegebeläge zu wählen und auf wasserdurchlässigen Unterbau (z. B. Split) zu verlegen.  
Die Stellflächen im „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, o.ä.) zu versehen. Arbeits- und Lagerflächen sind, wenn es die Art ihrer Nutzung zulässt, ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 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.

- 15.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

- 15.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Nachstunden ist zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet festgesetzt, dass im gesamten Gewerbegebiet während dieser Zeit die schalltechnischen Orientierungsrichtwerte eines "Mischgebietes" einzuhalten sind.

Weiterhin gilt ebenfalls für das gesamte Gewerbegebiet, dass lärmintensive Arbeiten im Freien nur auf der wohngebietsabgewandten Seite stattfinden dürfen; ebenso müssen Toröffnungen auf der wohngebietsabgewandten Seite liegen.

- 15.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Leitungsrecht

- 15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

- 1.1 Gebäudeform

Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern im "Allgemeinen Wohngebiet" ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

- 1.2 Dachform

Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt:

zulässig: Satteldach und Krüppelwalmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.

Im "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet" gilt:

Alle Dachformen unter Einhaltung der maximal festgesetzten Firsthöhe zulässig.

- 1.3 Dachneigung  
In Abhängigkeit von der einzuhaltenden Firsthöhe kann die Dachneigung wie folgt gewählt werden.  
Im "Allgemeinen Wohngebiet" gilt:  
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 42° und 55° betragen.  
Im "Mischgebiet" und im "Gewerbegebiet" gilt:  
Die Neigung muß zwischen 0° und 55° betragen.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten im "Allgemeinen Wohngebiet"  
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder SchlepPGAuben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2.0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.  
Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig.  
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 1.5 Kniestock im "Allgemeinen Wohngebiet"  
Kniestöcke 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.
- 1.6 Fenster, Türen und Balkone bei Wohngebäuden  
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 gegliederter Verkleidung zulässig.
- 1.7 Fassadengestaltung bei Wohngebäuden  
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 anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser mit senkrechter Schalung sind zulässig.
- 1.8 Bei Gewerbegebäuden sind auch Metallverkleidungen und Stahlhallen zulässig; diese Gebäude sind bei einer Seitenlänge von mehr als 30 m in ihrer Fassade deutlich zu gliedern.
- 1.9 Stellung der baulichen Anlagen  
  
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag wählbar.
- 1.10 Höhenlage und Geländeanpassung  
Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) ist im "Allgemeinen Wohngebiet" für jedes geplante Gebäude individuell auf NN festgesetzt; die Festsetzung darf um maximal 10 cm überschritten werden. Diese Festsetzungen werden in der Begründung erläutert bzw. sind in den Planteil mit der maximal zulässigen Höhe der EFOK je Gebäude eingearbeitet.  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüsts nachzuweisen.  
Für das "Mischgebiet" und das "Gewerbegebiet" gilt: Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) darf bergseitig maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen oder das neue Straßenniveau um maximal 30 cm überschreiten..  
Sofern das vorhandene Gelände tiefer als die zur Erschließung erforderliche Straße liegt, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig. Abgrabungen sind nur im Bereich der Ausweisung von III Vollgeschossen zulässig, wenn die Kellergeschoss-

fußbodenoberkante (KFOK) talseitig tiefer als das natürliche Gelände liegt. Bei Abgrabungen unter KFOK ist das bis maximal 20 cm unter KFOK zulässig, aber nur talseitig.

Die Höhendifferenzen zum Fahrbahn- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

## 2. Garagen

### 2.1 Dachform

Satteldach, Dachneigung max. 5° Differenz zum Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes 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 und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dacheindeckung gelten nicht für das "Mischgebiet" und das "Gewerbegebiet".

2.2 Vor den Garagen ist in den Bereichen mit Einzelhausbebauung für PKW ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten; der erforderliche Stauraum für LKW beträgt 8 m – 12 m. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.3 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.

### 2.4 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.

## 3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk 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 bepflanzbare 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.

4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

## 5. Müllbehälter

Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

## C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Schnittlage
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Keller als wasserdichte Wanne  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Weiterhin wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne (wasserundurchlässiges Material, auftriebssicher und rissesicher) auszubilden. Bei 2 Grundstücken ist eine Kellerentwässerung im freien Gefälle nicht möglich; diese Grundstücke sind in einem Planeinschnitt kenntlich gemacht.
9. Regenwasserversickerung  
Den Grundstückseigentümern 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.
10. Fassadenbegrünung  
Es wird empfohlen ungliederte Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.
11. 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.
12. 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 Bayer.DSchG.