

Textteil zum Bebauungsplan "Am Zehentfeld" in Elsendorf, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Stadtrates Schlüsselfeld vom 21.01.1999.

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

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung 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 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 3,80 m. Gemessen wird bergseitig von der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.

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 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.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Kreisstraße BA 50 mit OD - Grenze und 15,0 m breiten anbaufreien Streifen

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1 Öffentlicher Parkplatz

6.4 Maßzahlen

6.5 Einmündungsradius

6.6 Straßenbegrenzungslinie

6.7 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein – und Ausfahrt

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

7.1 Trafostation

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

8.1 Abwasserleitung geplant

8.2 Abwasserleitung 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 Bestehende und zu erhaltende Feuchtbereiche / Gräben mit standorttypischer Vegetation
Als öffentliche Grünfläche festgesetzt

13.4 Pflanzgebote auf öffentlichen Grund

Die Straßenbäume sind nach Art und Pflanzengröße aus der Auswahlliste 1.1 der Begründung zu entnehmen.

Die Ortsrandeingrünung ist nach Art und Pflanzengröße aus der Auswahlliste 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bepflanzung der Dorfangerfläche ist nach Art und Pflanzengröße aus der Auswahlliste 1.1 und 1.3 der Begründung zu entnehmen.

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

13.5 Pflanzgebote auf Privatgrund

Die Bepflanzung privater Gartenflächen ist nach Art und Pflanzengröße aus der Auswahlliste 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2 der Begründung zu entnehmen.

In den privaten Gartenflächen sind mindestens drei Laubbäume zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die in den o. a. Auswahllisten angegebenen Gehölze um weitere, heimische oder ortstypische Gehölzarten ergänzbar. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.6 Pflanzgebote für straßenraumwirksame Bäume

Die o. a. Bepflanzung ist nach Art und Pflanzengröße aus der Auswahlliste 1.2 der Begründung zu entnehmen.

Von den vorgenannten Bäumen ist je ein Baum an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu pflanzen. Dabei darf der Abstand vom Stammittelpunkt zur Grundstücksgrenze nicht größer als 5,0 m sein, so daß mit der Baumkrone eine straßenraumbildende Wirkung erzielt wird. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig nicht bindend.

13.7 Versiegelungen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen müssen versickerungsfähig gestaltet werden. Dafür sind wasserdurchlässige Wegebekleidungen zu wählen und auf wasserdurchlässigen Unterbau (z. B. Split) zu verlegen. Bei den privaten Wegeflächen ist eine mehr als 80-% ige Versiegelung untersagt.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen:

Garagen 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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- 1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern 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
zulässig: Satteldach und Krüppelwalmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen.
 - 1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß zwischen 42° und 55° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder Schleppegauben 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
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
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
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 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.

1.9 Höhenlage und Geländeanpassung

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (EFOK) ist für jedes geplante Gebäude individuell auf m ü 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.

Um die über das natürliche Gelände herausragende EFOK gestalterisch einzubinden, sind auf den Grundstücken Auffüllungen bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig. Abgrabungen sind nur dann zulässig, wenn die EFOK tiefer als das natürliche Gelände liegt. Abgrabungen sind bis maximal 20 cm unter EFOK zulässig.

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.

2.2 Vor den Garagen ist in den Bereichen mit Einzelhausbebauung ein Stauraum von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. 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).

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. Bepflanzung zu beseitigen
8. Schnittlage
9. 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.
10. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Dach- und Oberflächenwasser zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu verbrauchen bzw. zu versickern.
Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers in die Kanalisation soll vermieden werden.
Die Größe eventueller Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
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.
13. Immissionsschutz
Für die erste Häuserzeile entlang der Kreisstraße werden aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte – basierend auf der DIN 18005 - für die Nachtstunden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Zehentfeld" wurde vom Stadtrat Schlüßselfeld in der Sitzung am 21.01.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Schlüßselfeld, den

.....

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Schlüßselfeld am 21.04.1999 durchgeführt.

Schlüßselfeld, den

.....

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Schlüßselfeld vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Schlüßselfeld, den

.....

1. Bürgermeister

4. Die Stadt Schlüßselfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schlüßselfeld, den

.....

1. Bürgermeister

5. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Schlüsselfeld, den

.....
1. Bürgermeister