

# BEBAUUNGSPLAN "TRIEBWEG"

## STADT SCHESSLITZ ST BURGELLERN

### LANDKREIS BAMBERG

ENTWURF:	ENTWURFSPLANUNG:	26.01.01
BAUAMT STADT SCHESSLITZ	ÄNDERUNGSPLANUNG:	29.01.02 - 28.04.02 11.11.02 - 26.11.02 20.04.04
BAUAMT.....	AUSLEGEPLANUNG: vom	20.04.04



Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Fl.-Nr. 523, Gemarkung Burgellern, als externe Ausgleichsfläche. Grösse der Fläche: 6850 m²

#### A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **MD** DORFGEBIET mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 II Zahl der Vollgeschosse [§ 16 (2) 3 BauNVO]
  - 3.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]
  - 3.2.1 0.35 Grundflächenzahl / GRZ § 19 (1) BauNVO
  - 3.2.2 **0.70** Geschößflächenzahl / GFZ § 20 (1) BauNVO
- 4. Bauweise**
  - 4.1 **○** offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
  - 4.2 **△** nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Dachform / Dachausbildung**
  - 5.1 **I** Hauptfirstrichtung
  - 5.2 **BAK** Garage - Dachgestaltung wie Hauptgebäude
  - 5.3 **SD** Satteldach
- 6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 6.1 Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]
- 7. Verkehrsflächen**
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 7.2 Strassenbegrenzungslinie
  - 7.3 Einfahrt
- 8. Öffentliche und private Grünflächen**
  - 8.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 8.2 **●** Neu zu pflanzende Gehölze
  - 8.3 Grundstücksgrenze neu
  - 8.4 **●** Pflanzgebot für BÄUME  
pro 300 qm GRUNDSTÜCKSFÄCHE ist ein mind. grosskroniger Laubbaum zu pflanzen  
  
für STRÄUCHER  
Artenliste:  
WILDROSE, VOGELBEERE, HASEL, KIRSCH, WILDOBST, LIGUSTER, SCHNEEBALL, SCHLEHE, STILEICHE, FELDAHORN, ELSBEERE  
  
Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschliessen.  
  
Wildrose Rosa canina  
Schlehe Prunus spinosa  
Vogelbeere Sorbus aucuparia  
Hartriegel Cornus sanguinea  
Hasel Corylus avellana  
Obstgehölze
  - 8.5 Öffentliche Grünfläche
- 9. Abwasseranlagen**
  - 9.1 Schmutzwasserkanal Planung
  - 9.2 Regenwasserkanal Planung
- 10. Wasserversorgung**
  - 10.1 Wasserleitung

#### B. Zeichenerklärung für Hinweise

- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Garage. Wandlänge für GARAGEN und NEBENGEBAUDE auf Grenze max. 8.00 m
- Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenze

#### C. Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan

"Triebweg", Burgellern.

Für den Bebauungsplan gilt der vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ....., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

#### D. Festsetzungen nach § 9 BauGB

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.
- 1.1 

MD	II I+D	Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß liegt. Ein Kniestock mit 75 cm ist zulässig.
GRZ	GFZ -- 0.35 / 0.70	
△	Hauptgebäude SD Nebengebäude SD	

##### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

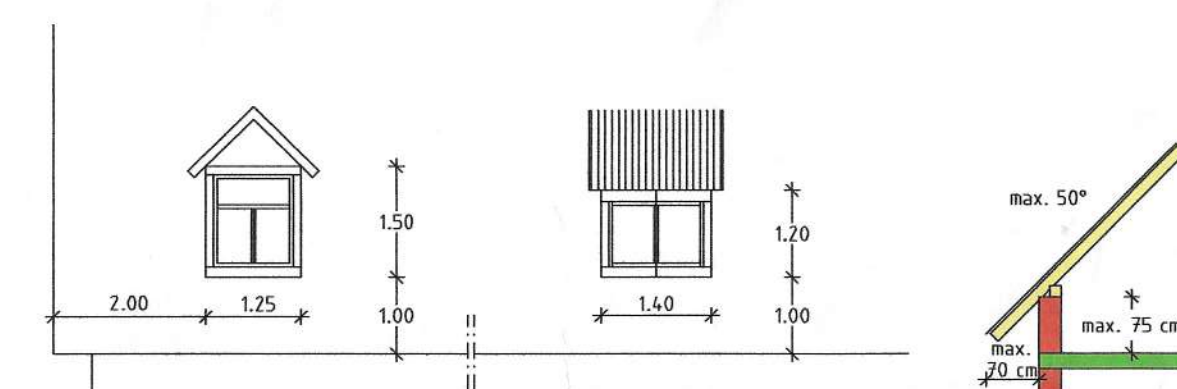
- 2.1 Als Belag für die Verkehrsflächen sind Asphalt, Natursteine und Betonsteine zulässig.
- 2.2 Dach- und Abwässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

#### E. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO

##### 1. Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

###### 1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Die Firstrichtungen sind festgesetzt (siehe Planeintrag)
- 1.1.2 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung 42-50°
- 1.1.3 Dacheindeckungen sind mit roten und dunkel gefönten (keine gelben, blauen, violetten und grünen) Dachziegeln auszuführen.
- 1.1.4 Traufüberstand max. 70 cm, jedoch mindestens 60 cm.
- 1.1.5 Dachaufbauten sind zulässig
  - als hochrechteckige, stehende Gauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1.25 m und einer max. Höhe von 1.50 m. Die Gauben müssen untereinander mind. 80 cm entfernt sein.
  - als liegende Schleppgauben mit einer max. Außenbreite von 1.40 m und einer max. Höhe von 1.20 m gem. nachstehender Skizzen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.



- 1.1.6 Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen. Eine Blechverkleidung ist zulässig.
- 1.1.7 Liegende Dachfenster sind zulässig.
- 1.2 Fassadengestaltung**
  - 1.2.1 Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.
  - 1.2.2 Fenster und Eingangsöffnungen sind nur in stehender Form zulässig.
  - 1.2.3 Kniestöcke sind bis max. 75 cm zulässig.
  - 1.2.4 Erker und Vordächer sind zulässig

#### 2. Höhenentwicklung

- 2.1 Oberkante Erdgeschoßertigfußboden ist max. 50 cm (im Mittel) über dem angrenzenden Gelände oder Sfrasseniveau zulässig.

#### 3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Maschendrahtzaun oder mit einer Hecke auszuführen. (Maximal 1,80 m hoch.)
- 3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Strassen und Wege sind mit Holzzäunen in senkrechter Laftung mit max. 1,0 m Höhe oder einer Hecke mit ebenfalls max. 1,0 m Höhe auszuführen.

#### 4. Private Stellplätze

- 4.1 Als Belag für private Stellplätze einschließlich Garagen- und Hofzufahrten wird eine wasserdurchlässige Oberfläche (z.B. Schotterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen etc.) festgesetzt.
- 4.2 Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

#### 5. Regenwassernutzung

Zur Nutzung des Regenwassers wird festgesetzt, daß auf dem Baugrundstücken jeweils eine Zisterne eingerichtet werden muß, die ausreichend groß ist, bei einem mittleren Niederschlagsereignis die Regenwässer von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 m² Dachfläche und Stellfläche 2 m³ Behältergröße). Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

#### 6. Denkmalschutz

Aufgedundene Bodendenkmäler im öffentlichen und privaten Bereich sind unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

#### 7. Fernsprech- und Stromleitungen

Fernsprech- und Stromleitungen zur elektrischen Versorgung sowie Verteilerschränke sind bei unerfirdischer Verkabelung auf Privatgrund zu dulden.

Bei Hanglage des Grundstückes ist die Garage im Kellergeschoß möglich.

Die durch die landwirtschaftliche Bodennutzung entstehenden Immissionen der angrenzenden Flächen sind hinzunehmen.

#### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Triebweg", Burgellern, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB hat am ..04.02.04... stattgefunden.

Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..26.01.01... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am der Zeit vom ..08.03.04... bis ..08.04.04... sowie vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

.....  
1. Bürgermeister

.....  
2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..27.07.04... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..20.04.04... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.....  
1. Bürgermeister

.....  
3. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ..25.08.04... Az ..Za/3... gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom ..07.09.04... Az 42-4101-000282... hat das Landratsamt Bamberg den Bebauungsplan genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung ist am ..17.09.04... im Mitteilungsblatt der Stadt Scheßlitz ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolge des § 44. Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen.