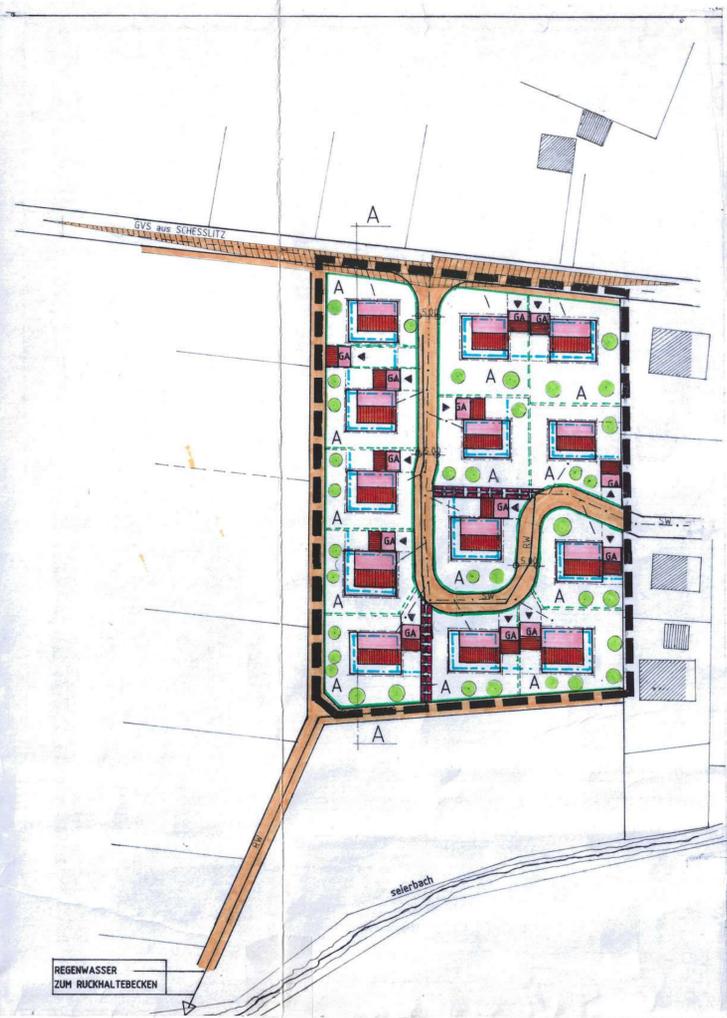
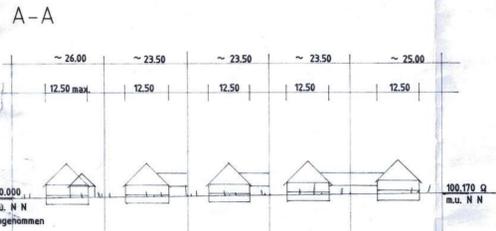


# BBP "DEMMELSDORF-WEST"

STADT SCHESSLITZ LK. BAMBERG

A	VOLLGESCH.	GRZ	GFZ	BAUWEISE	BAUFORM	max. WOHN.	BAUGEBIETSART
II	max.	0,3	0,6	○	△	2/GEBÄUDE	WA



**I. Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan "Demmelsdorf-West":

Für den Bebauungsplan gilt der vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 7. 05. 1998, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997.

Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 8. 12. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 7. 05. 1998 als Satzung beschlossen.

Siegel 1. Bürgermeister *Franz Jehu*

Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.12.1998 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 27. 1. 1999 die Genehmigung erteilt.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 2. 7. 1999 im Rathaus der Stadt Scheßlitz gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit.

Die Erteilung der Genehmigung ist am 2. 7. 1999 im Mitteilungsblatt der Stadt Scheßlitz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

SCHESSELITZ, 7. 7. 1999

Siegel 1. Bürgermeister *Franz Jehu*

Entwurfsverfasser: Bauamt Stadt Scheßlitz  
 Entwurfsplan vom 19. 12. 1997  
 Änderung vom 17. 01. 1998  
 Auslegungsplan: 28. 07. 1998

Bebauungsplan "Demmelsdorf-West" - Stadt Scheßlitz - Landkreis Bamberg

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 09.12.1997 beschlossen, für das Gebiet "Demmelsdorf-West" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19. 12. 1997... ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel 1. Bürgermeister *Franz Jehu*

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand am 16.01.1998 statt.

Siegel 1. Bürgermeister *Franz Jehu*

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 7. 05. 1998 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 28. 07. 1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. 09. 1998 bis 9. 10. 1998 öffentlich ausgelegt.

Siegel 1. Bürgermeister *Franz Jehu*

## Legende zum Bebauungsplan

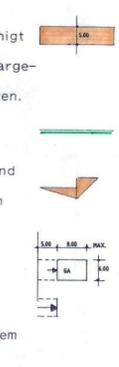
### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
  - allgemeines Wohngebiet: mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung
  - Zahl der Vollgeschosse
    - Vollgeschoß das Erdgeschoß
    - Vollgeschoß das ausgebaute Dachgeschoß sein muß.
  - Grundflächenzahl (GRZ), z.B.
  - Geschoßflächenzahl (GFZ), z.B.
  - Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE)
    - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2 m x 3 m u. einer max. Traufhöhe von 2,25 m zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Hauptfirstrichtung
  - offene Bauweise
    - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
    - Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
    - Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die nur geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen, können als Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gewährleistet sein.
  - Grundstücksgrenze



### 5. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
  - Die Erschließungsstraßen und -wege werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.
- Strassenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
  - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- private Verkehrsflächen
  - Garagenstandort - Vorschlag
  - Garagenzufahrt
  - Aneinander grenzende Garagenstauräume sind mit einheitlichem Material höhengleich auszubilden.



### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebiets sind bei unterirdischer Verkabelung zu dulden.
- Abwasserkanal bestehend
- Abwasserkanal geplant
  - Schmutzwasser
  - Abwasserkanal geplant Regenwasser



### 7. Öffentliche und private Grünflächen

- private Grünflächen
  - Pflanzgebot
    - für Bäume
      - pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
    - für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern



Artenliste: Wildrose, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Elsbeere, Wildobst, Eberesche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Liguster, Schneeball, Schlehe.

Die Bepflanzungsmaßnahmen haben mindestens zwei- bis dreireihig mit Sträuchern (Höhe mind. 100 - 150 cm) und Heister (Höhe mind. 150 - 200 cm) zu erfolgen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschließen.

Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d.h. Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.

Wildrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Obstgehölze	

7.2 Erhaltungsgebot

- für Bäume
- für Sträucher

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

8.1 für Mischwasserkanal - Wasserversorgung - Elektrizität

9. Gestaltung

9.1 Baugestaltung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 40 - 45 Grad auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m erlaubt. Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.

Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.

9.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzläufe mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden. Stützmauern sind nicht zulässig. Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

9.3 Regenwassernutzung

Zur Nutzung des Regenwassers wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken jeweils eine Zisterne eingerichtet werden sollte, die ausreichend groß ist, bei einem mittlerem Niederschlagsereignis die Regenwasser von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 qm Dachfläche 2 cbm Behältergröße).

9.4 Befestigte Flächen

Die Befestigungsflächen, z.B. Hofflächen, Stellflächen, Garagenzufahrten usw. sollten mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. ausgeführt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten.

9.5 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem Gelände bzw. der Verkehrsfläche festgesetzt.

Die endgültigen FOK-Höhen werden bei der Erschließungsplanung festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1886 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

Hinweise:

Höhenlinien

bestehende Gebäude

vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude

vorgeschlagener Standort der geplanten Garage

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Erklärung der Nutzungsschablone

Baugebietsart	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Bauform	max. Zahl WO	Dachneigung	
A	WA	II	0,3	0,6	0	E	2	40 - 45°