

# BEBAUUNGSPLAN "LÖHRLEIN"

STADT SCHESSLITZ ST EHRL

LANDKREIS BAMBERG

ENTWURF:	ENTWURFSPLANUNG:	
BAUAMT STADT SCHESSLITZ	ÄNDERUNGSPLANUNG:	29.01. 2002 u. 08.04. 2002
STADT SCHESSLITZ BAUAMT 08.04.02	AUSLEGEPLANUNG: vom	08.04. 2002



## A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 MD DORFGEBIET = mit max 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 (2) 3 BauNVO] = II
  - 3.2 Hörs baulicher Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]
  - 3.2.1 0.35 Grundflächenzahl / [GRZ § 19 (1) BauNVO]
  - 3.2.2 (0.70) Geschosflächenzahl / [GFZ § 20 (1) BauNVO]
- Bauweise**
  - 4.1 ○ offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
  - 4.2 △ nur Einzelhäuser zulässig
- Dachform / Dachausbildung**
  - 5.1 II Hauptfirstrichtung
  - 5.2 GA Garage - Dachgestaltung wie Hauptgebäude
  - 5.3 SD II Satteldach
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 6.1 Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]
  - 6.2 Leitungsrecht
- Verkehrsflächen**
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Einfahrt
- Öffentliche und private Grünflächen**
  - 8.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 8.2 Neu zu pflanzende Gehölze STREUBSTWIESE-
- 8.3 Grundstücksrenze neu
- 8.4 Private Grünfläche
 

Pflanzgebot

  - für Bäume pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
  - für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern

Artenliste: Wildrose, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Elsbeere, Wildobst, Eberesche, Birke, Stilleiche, 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	
- 8.5 Öffentliche Grünfläche
 

vorgesehene öffentliche Grünfläche
- Abwasseranlagen**
  - 9.1 SW Schmutzwasserkanal Planung
  - 9.2 RW Regenwasserkanal Planung
- Wasserversorgung**
  - 10.1 WL Wasserleitung

## B Zeichenerklärung für Hinweise

- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Garage
- Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen

## C Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan "Löhrlein", Ehrl:

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 (PlanV 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)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

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

### 1.1.1

MD	II = I+D	42-50	Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschos liegt. Ein Kniestock mit 50 cm ist zulässig.
GRZ	GFZ		
U			

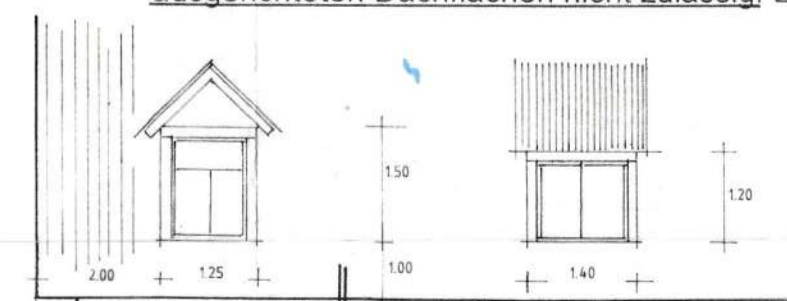
### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 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 Dachziegeln auszuführen.
  - 1.1.4 Traufüberstand max. 50 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 1,5 m. Die Gauben müssen untereinander mind. 80 cm entfernt sein.
    - als liegende Schleppegauben 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. Dachaufbauten sind auf die zur Flur hin (Nordosten bzw. Norden) ausgerichteten Dachflächen nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind erlaubt.



- 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 Kniestocke sind bis max. 50 cm zulässig.
- 1.2.4 Erker und Vordächer sind zulässig.
2. Höhenentwicklung
  - 2.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden ist max. 1,0 m (im Mittel) über dem angrenzenden Gelände oder Straßenniveau zulässig.
3. Einfriedungen
  - 3.1 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Maschendrahtzaun oder mit einer Hecke auszuführen.
  - 3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Holzzaunen in senkrechter Lattung 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 Regenwasser von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und Stellfläche 2 m<sup>3</sup> Behältergröße). Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rücklauf).
6. Denkmalschutz
 

Aufgefundene 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 Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
7. Fernsprech- und Stromleitungen
 

Fernsprech- und Stromleitungen zur elektrischen Versorgung sowie Verteilerschranke sind bei unterirdischer Verkabelung auf Privatgrund zu dulden.
8. Natur- und Landschaftspflege
 

Im Bereich der Fl.-Nr. 358, Gemarkung Ehrl, entsteht eine Grünfläche.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Löhrlein", Ehrl, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
 

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 4. 2.08.01 stattgefunden. 1. 4.02.02

Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.02 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.02 bis 31.05.02 öffentlich ausgelegt.

Franz Zenk  
1. Bürgermeister
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.07.02 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.02 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 

Franz Zenk  
1. Bürgermeister
- Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.02.03 Az. .... gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 23.04.03 die Genehmigung erteilt. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 15.08.03 im Rathaus der Stadt Scheßlitz gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit. Die Erteilung der Genehmigung ist am 15.08.03 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 §§ 214,215 BauGB ist hingewiesen.

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

