



# BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET KÖTTENSDORF "DORFÄCKER"

## I. PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt, den vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet Kottensdorf "Dorfäcker" mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. 07.1992 (BGBl. I S.1257)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S.889,1124)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.4. 1994 (GVBl. I S. 251 BAY RS 2132 -1-1) SOWIE ART. 23 U. 24 DER GEM. ORDNUNG

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- I + D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§20 BauNVO)\*
- Hauptfirstrichtung\*
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)
- Baugrenze (§23 BauNVO)\*

## STRASSENVERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.11 BauGB)\*

- Fahrbahn Gehweg
- Mischfläche (verkehrsberuhigter Ausbau)
- Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie
- Garagenzufahrten
- Straßenbegleitgrün\*
- neu zu pflanzende Gehölze\*
- Bäume im Straßenbereich
- neu zu pflanzende Bäume auf Privatgrund
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- von jeder Bebauung freizuhaltende Fläche

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHT

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Im Baugebiet sind Einzelhäuser ausgewiesen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein. Die Geschosflächenzahl wird für die Einzelhausbebauung mit 0,6 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + D für die Einzelhäuser festgesetzt. Neben dem Erdgeschoß darf das Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut werden.
- 1.3 Bauweise und Gebäudestellung
 

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.
- 1.4 Straßenverkehrsflächen
 

Die Erschließungsstraße wird nicht verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angeleitet und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Anwohnern ungenommen.
- 1.5 Öffentliche Grünflächen
 

sind nicht geplant.
- 1.6 Bindungen für Bepflanzungen
 

Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. Art.5 BayBO gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:  
Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stiel-  
eiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.

Die Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. Art.5 BayBO gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:  
Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stiel-  
eiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. Art.5 BayBO gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

### 2. BAUORDNUNGSRECHT

- 2.1 Baugestaltung
 

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 40 + 5° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt. Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenhängen darf 1/3 der Firstränge nicht überschreiten.

Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.

Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.
- 2.2 Einfriedungen
 

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0m Höhe einschl. 0,2m 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, Hundrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden. Stützmauern sind nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).
- 2.2.1 Immissionsauflagen
 

Die Aufenthaltsräume sind mit Schallschutzfenstern der Klasse II auszuführen.
- 2.2.2 Die Entsorgung erfolgt über Grundstückskläranlagen

- 2.3 Befestigte Flächen
 

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

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl.Nr. 10/85 zu beachten.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
 

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

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

## IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- — — — — Höhenschichtlinie
- ⊕ — ⊕ — — — — — geplanter Mischwasserkanal
- — — — — geplante Wasserleitung

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung v. 06.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kottensdorf "Dorfäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24. 9. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom JUNI 1993 hat in der Zeit vom 27.9. - 4. 10. 1993 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 4. 10. 1993 wurde mit der Begründung gem § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 6. 6. 1994 bis 6.7. 1994 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. 12. 1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 24. 1. 1994 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 14. 12. 1994  
 Siegel: *Franz Jehn*  
 1. Bürgermeister

- e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.04.95 Nr. 44-610 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB genehmigt.
- f) Die Genehmigung wurde am 22.12.95 gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- g) Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden.
- h) Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Stadt Scheßlitz, den 09.01.1996  
 Siegel: *Franz Jehn*  
 1. Bürgermeister

**KÖTTENSDORF "DORFÄCKER"**

**STADT SCHESSLITZ- STADTTEIL KÖTTENSD.**

Aufgestellt Juni 1993  
 Geändert 4. 10. 1993  
 2. Änderung 24. 1. 1994

1. BÜRGERMEISTER *Franz Jehn*

**BAUAMT: STADT SCHESSLITZ**

MASSTAB 1 : 1000

SCHESSLITZ, JANUAR 1995

BAUAMT SCHESSLITZ, zang *1.23*

Mechanische Vergrößerung aus 1:5000  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Maßstab 1:1000

Hergestellt: Staatl. Vermessungsamt Bamberg  
 Vervielfältigungsrecht vorbehalten  
 3.82