



Die Stadt Schesslitz, Landkreis Bamberg, erläßt auf Grund § 2 Abs.1 § 9 und § 10 des Baugesetzbuches BauGB, Art 71 der Bayerischen Verfassung BayVO und Art 23 der Gemeindeverordnung für den Landkreis Bamberg BayBO für den Bereich:

"Hofteil"

Flur-Nummern: 234/1/3, 234/1/8, 232/5/5, 564, 563, 568, 571, 572, 573, 574, 572/2, 572/1, 570, 562, 611/2, 611/1, 577, 550/2, ganz und folgende Flur-Nr.: Teilweise: 231, 230, 225, 224, 217, 215, 213, 211, 208, 564, 552, 540, 558, 621, 620, 619, 618, 616, 613, 612, und 611.
Neben-Bebauungspläne als:

Satzung

Legende zum Bebauungsplan

Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.1 Allgemeines Wohngebiet
2.2 Dorfgebiet

2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeines Wohngebiet
2.2 Dorfgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Zahl der Vollgeschosse (g 18 BauNVO)
3.2 Anzahl Vollgeschosse sind Vollgeschosse gem. Art 2(4) BayBO eingeschlossen als Höchstgrenze mit ausgebautem Dach
3.3 Grundflächenzahl (GFZ) g 9(1) BauNVO
3.4 Grundflächenzahl (GFZ) g 9(1) BauNVO
3.5 Überschreitungen der festgesetzten Geschosshöhe sind als Ausnahme gem. § 9(1) BauNVO zulässig, wenn sie ausschließlich durch den Ausbau des DG hervorgerufen werden.
3.6 Abgrenzungen des Maßes der Nutzung, sofern die Grenzen nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen (g 30(5) BauNVO)
3.7 Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Gebäude bleibt innerhalb des Geltungsbereiches unverändert.
3.8 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2 x 10m und einer Max. Traufhöhe von 2,25m zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen können Nebenanlagen ohne Größenbeschränkung errichtet werden.

4. Bauweise - Baugrenzen
4.1 offene Bauweise (g 22(2) BauNVO)
4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.2 Baugrenze (g 23(1) BauNVO)
Ausnahmen gem. § 31 Abs.1 BauGB.
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfrontlinie, versetzte Geschosse) sind als Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB zugelassen. Die Einhaltung der Abstandslinien gem. Art. 4 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.

4.3 Hauptfrontlinie
4.4 Höhenlage (g 22(1) BauGB)
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFKO) darf nur um max. 0,30m über der natürlichen oder durch Straßenbau bedingten künstlichen Baurechtskante liegen, im Baugesamungsverfahren wird die EFKO im Einzelfall festgelegt.

4.5 Abgrenzungen der verschiedenen Bauweisen

5. Verkehrsflächen
5.1 öffentliche Verkehrsflächen
auszuweisen nach dem Mischungsprinzip nach EAE 85 (1+10km/h) (verkehrsberuhigter Bereich) auszuweisen nach dem Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsbegrenzung nach EAE 85 (1+10km/h)

Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsbegrenzung
Pflanzung von Straßenbäumen mit Baumscheiben. Zu pflanzen sind: Kleinblütige Hochstämme, Artenreife Kugelakazien, Kugelakazie, Roldorn, Linden
öffentliche Parkflächen
Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Stapeln, Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung o.a. soweit 0,80m über überkante Straße überschritten wird, ständig freizuhalten.
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen. Grundlage für diese Böschungen bilden neben diesem Bebauungsplan die jeweiligen Projektpläne, sofern Böschungen auf Privatgrund zu liegen kommen, sind sie zu dulden und zu unterhalten. Das gleiche gilt für eventuelle Stützmauern und Rückenslutzen von Bord- und Leistensteinen.

5.2 private Verkehrsflächen
Garagensfondort - Vorschlag
Garagenzufahrt
Anliegergrenzende Garagenräume sind mit einheitlichem Material höhenmäßig auszubilden.
Grenzgaragen, die mit Nachbargaragen zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Sicht eine bauliche Einheit bilden.
Kellergaragen: Ausnahmen nach GAVO, wenn es das Gelände zuläßt und keine Abfahrt entsteht.
Nebenanlagen (g 14 BauNVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Die max. Gebäudehöhe = 8,50m, die überbaute Fläche 50qm.

6. Fläche für Gemeinbedarf
Feuerwehr

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(g 9(1) Ziffer 12 BauGB)
7.1 Elektrizität (Straßen)
7.2 Gas

8. Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(g 9(1) Ziffer 13 und 21 BauGB)
8.1 Fern- und Stromleitungen zur Versorgung des Baubereiches sind bei unentgeltlicher Verleiheung zu dulden.

Hinweise

Hochlinien
Bestehende Gebäude
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Empfehlung zur Anlage von Garagen in Gebäude

Erklärung der Nutzungsschablonen

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Schesslitz hat gem. § 2 (1) BauGB für das im Plan vom 24.8.1987 räumlich abgegrenzte Gebiet am 26.10.88 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufsichtsbereich wurde gem. § 2(1) BauGB am 10.6.1987 ortsüblich (Mitteilungsblatt) bekanntgegeben.

1. Bürgermeister Siegel

9. Grünflächen (g 9(1) Ziffer 15 BauGB)
9.1 öffentliche Grünflächen
- Dorfplatz
- Spielplatz
9.2 private Grünflächen
- Obstgärten
9.3 Pflanzgebiet (g 9(1) Ziffer 25 BauGB)
Für Bäume:
Auf jedem Grundstück ist mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen für länderhafte Anpflanzung mit Strauchem.
9.4 Erhaltungsgebiet für Bäume

10. Immissionsschutz (g 9(1) Ziffer 23 und 24 BauGB)
10.1 Die im nördlichen Teil des Baubereiches, bei ungünstiger Witterung eventuell auftretenden Emissionen sind zu dulden.

11. Gestaltung (g 9(1) BauGB IV m. Art. 9(3) BayVO)
11.1 Dachform
Satteldach
11.2 Dachausbildung
Dachneigung darf 38° nicht unterschreiten und 48° nicht überschreiten.
Dachneigung hat mit rot-braunen Stegen zu erfolgen.
Kniestock bis 50 cm Höhe gemessen von Oberkante Anstrichboden.
Decke ist zulässig.
Dachfenster sind als stehende Einzelgebäude nicht breiter als 15m mit Satteldach oder mit Schiegedach auszubilden.
Dachschneitel in Form von innenliegenden Loggien sind unzulässig.
11.3 Außenwände
Haupt- und Nebengebäude sind entweder in massiver Bauweise oder als Holzrahmenkonstruktion zu errichten.
Bei massiver Bauweise sind sie zu verputzen, bei Holzrahmenkonstruktionen sind Verkleidungen aus Holz zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen mit großformatigen Kunststoffplatten oder ähnlichem.
11.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen oder durch senkrechte Sprossen harmonisch einheitlich zu untergliedern.
Viele verschobene Fensterformen sind zu vermeiden. Die Verwendung von Glasbauelementen ist unzulässig.
11.5 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. DK Filigrane Garage 220 bis 250qm über die Gelände.
11.6 Bei Einfahrten sind entsprechende Verkehrsflächen sind entweder Staketenzäune aus Holz, 80 cm hoch, ohne Betonkaval oder Natursteinbefriedungen max. 10cm hoch, zulässig. Jägerzäune sind unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Zwischen den einzelnen Grundstücken sind entweder Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzäune bis zu 2,00m Höhe zulässig.
Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 5,00m betragen und darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
Nach dem 5,00m Stauraum ist eine Einfriedung möglich, wenn ein weiterer Stauraum von 4,00m vor der Garage vorhanden ist.
Die Sichtflächen für die Zufahrten sind freizuhalten, siehe S.3 Abstände.
11.7 Für die Bepflanzung der Vorgärten sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Fremdländische Gehölze mit strengem Habitus sind unzulässig.

Hinweise

Hochlinien
Bestehende Gebäude
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Empfehlung zur Anlage von Garagen in Gebäude

Erklärung der Nutzungsschablonen

Auf der Nutzungsschablone	Bauweise
Dach	Zahl der Vollgeschosse
Erde	Geschosshöhe
Flächenzahl	Flächenzahl

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Schesslitz hat gem. § 2 (1) BauGB für das im Plan vom 24.8.1987 räumlich abgegrenzte Gebiet am 26.10.88 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufsichtsbereich wurde gem. § 2(1) BauGB am 10.6.1987 ortsüblich (Mitteilungsblatt) bekanntgegeben.

1. Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.8.1987 wurde gem. § 3 (1) BauGB zum 18.8.1987 mit 18.9.1987 zur Beteiligung der Bürger im Rathaus der Stadt Schesslitz öffentlich ausgestellt.

Die Auslegung wurde am 1.9.1987 im Mittelgang des Rathauses bekanntgegeben.

Schesslitz, 25.10.1989
Franz Zank
Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.1987 bis zum 2.11.1987 vom Entwurfsverfasser durchgeführt.

Schesslitz, 25.10.1989
Franz Zank
Bürgermeister

Nach Einleitung der Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.8.1987 gem. § 3 (2) BauGB vom 11.7.88 bis 12.8.88 im Rathaus der Stadt Schesslitz öffentlich ausgestellt.

Die Auslegung wurde am 17.88 ortsüblich bekanntgegeben.

Schesslitz, 25.10.1989
Franz Zank
Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schesslitz hat mit Beschluß vom 21.02.89 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.88 mit Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schesslitz, 25.10.1989
Franz Zank
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Landratsamt Bamberg mit Schreiben vom 25.10.89 angelegt (gem. § 11 BauGB). Das Landratsamt hat gegen diesen Bebauungsplan keine Bedenken erhoben.

Stadt Schesslitz, 4/1991
Franz Zank
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04.03.91 ortsüblich gem. § 1(3) BauGB bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 04.12.88 liegt am 04.03.91 in der Stadt Schesslitz zu jeder Tageszeit im Rathaus auf. Mit oben genannter Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Schesslitz, 05.04.91
Franz Zank
1. Bürgermeister

STADT SCHESSLITZ

Bebauungsplan

"HOFTEIL"

Übersicht

Entwurfsverfasser:
Jng. Büro König, Postdorfer Weg 14, 8604 Schesslitz/Burgellern, Tel. 09542/1499

Planfertigung vom 24.8.1987
ergänzt am 24.5.1989
ergänzt nach Beschluß vom 05.12.88 und 18.10.88 und 16.01.90