



Bebauungsplanänderung „Scheßlitz Süd - Teil I“

ZEICHENERKLÄRUNG

- A Verbindliche Festsetzungen**
- Den Festsetzungen liegen § 9 des BBauG, die BauNutzungsordnung, Art 6, 7 und 107 der BayBO sowie die Planzeichenverordnung, jeweils in der neuesten Fassung zugrunde.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BBauG)
 - 1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BBauG + (3) BauNVO)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.1.1 Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind zugelassen, ausschließlich Punkt 6.
 - 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2.3 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 - 2.4 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - 2.4.1 Im Dorfgebiet FlNr 564 + 204 ist die Massentierhaltung von Schweinen + Geflügel unzulässig, nicht jedoch die Massentierhaltung von Rindern.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (9) 1 BBauG + 16 BauNVO)
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO)
 - 3.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 - 3.3 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
 - 3.4 Die Höchstwerte der baulichen Nutzung gem § 17 (1) Spalte 3 und 4 BauNVO können gem § 19 (9) BauNVO unterschritten werden.
 - Bauweise** (§ 9 (1) 2 BBauG + 22 BauNVO)
 - 4.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 4.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 1 BBauG + 23 BauNVO)
 - 5.1 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BBauG)
 - 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinien
 - Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BBauG)
 - 7.1 Garagen
 - 7.1.1 Garagen sind nur innerhalb der Baulinien zulässig
 - Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 (1) 18 BBauG)
 - Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25 BBauG)
 - 9.1 Pflanzgebot für Einzelbäume geringfügige Änderungen des Standort sind möglich. Auf jedem Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - 9.2 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 2 BBauG)
 - 10.1 Bepflanzung und Einriedung max 80cm hoch
 - Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 13 BBauG)
 - 11.1 Umformerstation

B Weitere verbindliche Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der Gebäude**
Hauptgebäude II = I+D
Dachausführung: Satteldach
Dachneigung: 30° - 45°
Dachendeckung: Zweigelnaturat
Dachaufbauten: möglich ab 35°
Kniestock: maximal 50 cm
Dachaufbauten: möglich
- Garagen/ Nebengebäude**
Dachausführung: Flach- oder Pultdach
Dachdeckung: Kiespressdach oder großformatige Dachplatten
Dachneigung: 0 - 10 Grad
- Gestaltung**
Garagenhöhe: max 2,75m
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** (§ 7.4 BauNVO)
Sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Die max. Gebäudefläche = 8,50m, die überbaute Fläche 50qm

Ausnahmen gem § 31 Absatz 1 BBauG

- Architektonisch individuell gestaltete Entwurfe, die geringfügig von den Festsetzungen der Planung abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfriesrichtung, versetzte Geschosse) sind als Ausnahmen gem § 31 (1) BBauG zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem Art 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.
- Einfriedigungen**
Höhe einschließlich Sockel 100cm, Sockelhöhe höchstens 30cm über Gehsteig bzw fertiger Straßendecke. Längs der öffentlichen Straßen sind Holzlatten-, Jägerzäune oder Maschendraht mit Hinterpflanzung zulässig. Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 500m betragen. Die vor den Garagen liegende Fläche darf nur angezaut werden, wenn der Abstand vom Stauraum bis zur Garage weitere 4,00m beträgt.
 - Entsorgungsleitungen**
Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baubereiches sind bei unterirdischer Verklebung zu dulden.
 - Geländeveränderungen**
Veränderungen des natürlichen Geländes sollen untergeordnet sind Veränderungen unvermeidlich, so sind dieselben nur im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Verbindung mit dem Landratsamt Bamberg vorzunehmen. Die angegebenen Straßenbreiten sind reine Verkehrsstraßen. Sofern dem Gelände entsprechende Böschungen oder Stützmauern erforderlich werden, haben diese die Anlieger zu dulden. Ebenso die Betonrückenstützen von Randentwässerungen.
 - Bepflanzung**
Für die Bepflanzung der Vorgärten sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Fremdländische Gehölze mit strengem Habitus sind unzulässig.

6 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 qm

C Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern z.B.
- Höhensichtlinien
- Bestehende Böschung
- Maße der Straßen-, Wege-, und Vorgartenflächen
- Nutzungsschablone z.B.

A. Stellung zur Änderung beschlossen vom Stadtrat in der Sitzung am 28.6.83
Für Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs 1 BBauG
öffentlich - bekanntgemacht

1 Bürgermeister
öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs 2 BBauG durchgeführt durch
am

1 Bürgermeister
Der Entwurf der Bebauungspländerung wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs 6
BBauG öffentlich ausgelegt vom 20.12.84 bis einschließlich 21.1.85
aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.11.84
und der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 7.12.84

1 Bürgermeister
Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluß des Stadtrates
vom 27.2.85 die Bebauungspländerung gemäß § 10 BBauG als Sitzung beschlossen

1 Bürgermeister
Das Landratsamt Bamberg hat die Bebauungspländerung mit Bescheid vom 5.6.85
gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 04.12.1973-GVBl. S. 650)
bzw in der jeweils gültigen Fassung genehmigt

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 28.6.85 im Rathaus
der Stadt Scheßlitz gemäß § 12 BBauG zu jedermanns Einsicht aus.
Die Genehmigung ist am 28.6.85 ortsüblich durch das Mitteilungsblatt
bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

1 Bürgermeister

Bebauungsplanänderung der Stadt Scheßlitz Landkreis Bamberg

„Scheßlitz Süd-Teil I“



Änderung vom 27.11.84
Ergänzung vom 25.4.84
Entwurf vom 21.7.84
gez. R.König
Ingenieurbüro Hans König
Pausdorfer Weg 14
8604 Scheßlitz-Burgellern
farbige Ausführung vom
gez. A.Welsch