

QUARTIER A		QUARTIER B	
MI	II - III (II+D)	MI	II - III (II+D)
GRZ 0,6	GFZ 1,2	GRZ 0,8	GFZ 1,6
HAUPTGEBÄUDE: SDWD $\geq 45^\circ$		HAUPTGEBÄUDE: SDWD $\geq 45^\circ$	
NEBENGEBAUDE: GENEIGTE DÄCHER $\geq 20^\circ$		GEBÄUDE ENTLANG SCHIESSGRABEN: SD $\geq 45^\circ$	
		SONSTIGE NEBENGEBAUDE: GENEIGTE DÄCHER $\geq 20^\circ$	



A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
  - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
  - 2.1. MI Mischgebiet (§§ BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1. Zahl der Vollgeschosse (§16(2) 3 BauNVO)
    - 3.1.1. III (II+D) z.B. dreigeschossig als Höchstgrenze, wobei das 3. OG im Dachliegen muß
    - 3.1.2. II - III z.B. zwei- bis dreigeschossig als Mindest- und Höchstgrenze
  - 3.2. Höhe baulicher Anlagen (§16(2) BauNVO)
    - 3.2.1. + 0,8 z.B. zulässige Überschreitung der im Mittel vorhandenen Gebäudegesamthöhen um 0,8 Meter (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen)
  - 3.3. 0,8 Grundflächenzahl / GRZ (§19(1) BauNVO)
  - 3.4. 1,2 Geschöfflächenzahl / GFZ (§20(1) BauNVO)
  - 3.5. Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§16(5) BauNVO)
- Bauweise
  - 4.1. g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
  - 4.2. o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
- Dachform / Dachausbildung
  - 5.1. Hauptfirstrichtung
  - 5.2. Satteldach (SD)  
 Puttdach (PD)  
 Walmdach (WD)  
 Flachdach (FD)  
 Durchgang / Überdachung
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.1. Baulinie (§23(2) BauNVO)
  - 6.2. Baugrenze (§23(3) und (4) BauNVO)
  - 6.3. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§9(1) 21 BauGB)
- Verkehrsflächen
  - 7.1. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 7.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3. Private Stellplätze
- Öffentliche und private Grünflächen
  - 8.1. Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9(1) 25 BauGB)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Denkmalschutz
  - 1.1. Einzeldenkmal nach Art. 1 (2) BayDSchG
  - 1.2. Denkmalgeschützte Gesamtanlage (§9(6) BauGB)
- Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Schesslitz“

C. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vornancene Hauptgebäude mit Hausnummer
- Vornancene Nebengebäude
- Zu beseitigende Gebäude
- Flurnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Teile der Stadtmauer

D. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöfflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

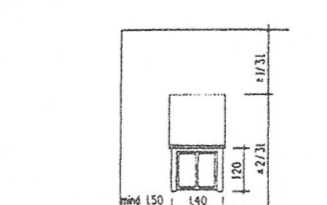
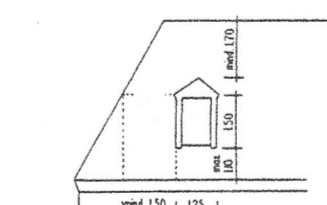
  - 1.1. Die Art der baulichen Nutzung im Baugbiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 sowie nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
  - 1.2. Das im folgenden unter 1.2. angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung tritt nur dann zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z. B. Baugrenzen o. ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.
  - 1.2.1. Quartier A
 

MI	II - III (II+D)	Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschöß im Dach liegt
GRZ 0,6	GFZ 1,2	Ein Kniestock ist nicht zulässig.
o	Hauptgebäude: SDWD $\geq 45^\circ$	
	Nebengebäude: Geneigte Dächer: $\geq 20^\circ$	
  - 1.2.2. Quartier B
 

MI	II - III (II+D)	Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschöß im Dach liegt
GRZ 0,8	GFZ 1,6	Ein Kniestock ist nicht zulässig.
g	Hauptgebäude: SDWD $\geq 45^\circ$	
	Gebäude entlang Schießgraben: SD $\geq 45^\circ$	
	Nebengebäude: Geneigte Dächer: $\geq 20^\circ$	
- Öffentliche Verkehrsflächen
  - 2.1. Als Belag für die Verkehrsflächen sind Asphalt, Natursteine und Betonsteine zulässig.
  - 2.2. Dach- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

E. FESTSETZUNGEN NACH ART. 98 BayBO

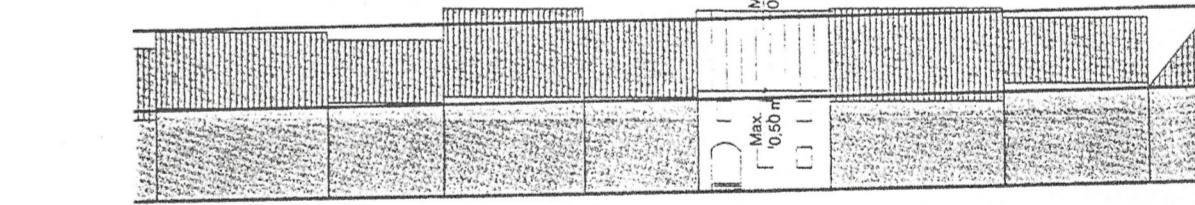
- Äußere Gestalt der baulichen Anlagen
  - 1.1. Dachgestaltung
    - 1.1.1. Die Firstrichtungen sind festgesetzt (siehe Planeintrag).
    - 1.1.2. Die Dächer sind als Satteldächer, bei Eckgrundstücken entsprechend der Plandarstellung auszubilden. Puttdächer sind in den Hofbereichen zulässig. Sie dürfen eine Dachneigung von  $20^\circ$  nicht unterschreiten; bei Grenzbebauung sind Puttdächer in Angleichung an die Firsthöhe der Nachbarbebauung auszubilden.
    - 1.1.3. Dachendeckungen sind mit roten, unglasierten Biberschwanzdachziegeln oder Doppelmußdenkfalzziegeln zulässig.
    - 1.1.4. Traufüberstand maximal eine Gesimsstärke (maximal 0,30 m) über der Außenkante der Fassade (Traufgesims). Das Gesims ist profiliert auszubilden. Sichtbare Sparrenköpfe zur Hauptstraße hin sind nicht zulässig. Organgangüberstände und Organgangziegel sind nicht zulässig.
    - 1.1.5. Dachaufbauten sind - außer bei den Rückgebäuden zum Schießgraben - zulässig
      - als hochrechteckige, stehende Gauben mit Satteldach und einer maximalen Außenbreite von 1,25 m und einer maximalen Höhe von 1,50 m gemäß nachstehender Skizze (Dachneigung  $30 - 35^\circ$ ).
  - 1.2. Die Gauben müssen untereinander mindestens 0,80 m entfernt sein.
  - 1.3. Die Gauben müssen untereinander mindestens 0,80 m entfernt sein.
  - 1.4. - als liegende Schieppgauben mit einer maximalen Außenbreite von 1,40 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m gemäß nachstehender Skizze.



Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

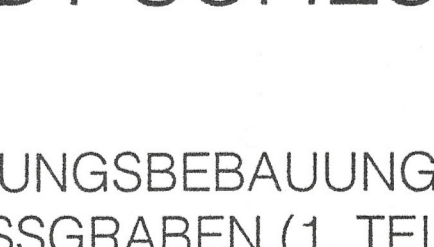
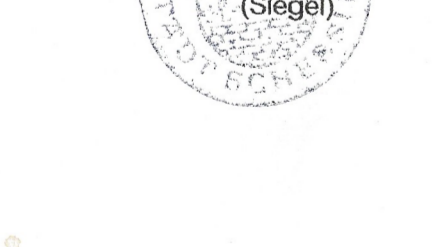
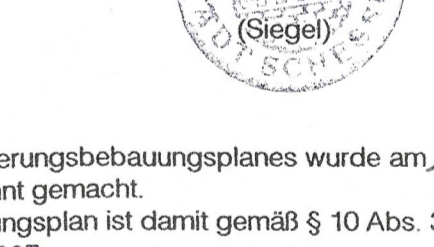
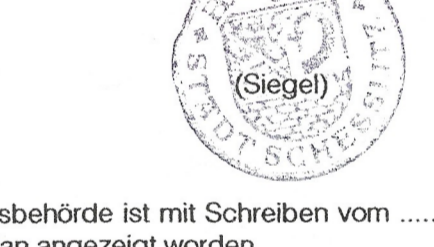
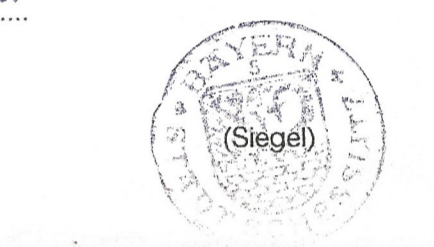
- Denkmalschutz
  1. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Ensembles Schesslitz.
  - 1.1. Die Neubaubau, Änderung und Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit der Baugenehmigungsbehörde und im Benehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- Sanierungsgebiet
  1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Schesslitz“ vom 18.12.1990.
- Verfahrensvermerke
  1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
  - 1.1. Scheßlitz, 06. März 2007
  - 1.2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2007 bis zum 03.10.2007 öffentlich ausgestellt.
  - 1.2.1. Scheßlitz, 06. März 2007
  - 1.2.2. Die Stadt Schesslitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.05.2007 den Sanierungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2007 als Sitzung beschlossen.
  - 1.2.3. Scheßlitz, 06. März 2007
  - 1.2.4. Der Beschluss des Sanierungsbebauungsplanes wurde am 16.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
  - 1.2.5. Scheßlitz, 06. März 2007
  - 1.2.6. Der höheren Verwaltungsbehörde ist mit Schreiben vom 06.06.2007 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Sanierungsbebauungsplan angezeigt worden.
  - 1.2.7. Scheßlitz, 06. März 2007
  - 1.2.8. Der Beschluss des Sanierungsbebauungsplanes wurde am 16.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
  - 1.2.9. Scheßlitz, 06. März 2007
- Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
  - 2.1. Bei Einfügung von Neubauten ist die Trauf- und Firsthöhe so zu wählen, daß entsprechend der Eigenart der Umgebung eine maximale Höhendifferenz von 0,50 m bei der Traufe und 0,80 m beim First eingehalten wird. Der höhenmäßige Versatz ist dabei analog der topographischen Situation auszubilden.
  - 2.2. Oberkante Erdgeschößertüpfelböden ist maximal 0,50 m (im Mittel) über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig. Als maximale Geschöshöhe ist im Erdgeschöß 3,50 m, im 1. Obergeschöß maximal 3,00 m zulässig.
- Werbeanlagen
  - 3.1. Werbeanlagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß sie die die Fassaden gliedernden Architekturelemente übergreifen.
  - 3.2. Hauseingänge, Hof Tore, Einfriedung
  - 3.3. Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Treppen und Eingangsstufen sind aus einheimischem Naturstein (nicht poliert) herzustellen.
  - 3.4. Holzzufahrten sind mit Toren aus Holz zu schließen.
  - 3.5. Eine Einfriedung entlang des Schießgrabens (Quartier B und Parkplatz des Anwesers Hauptstraße 1) ist nicht zulässig.
  - 3.6. Private Stellplätze



STADT SCHESSLITZ  
SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN  
„SCHIESSGRABEN (1. TEILFLÄCHE)“

1 : 500 01.08.2000

RESCH + STIEFLER  
DPL-ING. ARCHITECTEN GbR  
WAHNFRIEDSTRASSE 3 BAYREUTH T. 0921 - 764500



Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister

Franz Zenk  
1. Bürgermeister