

Bebauungsplan für das Gebiet SPITALÄCKER STADT SCHESSLITZ



I. PRÄMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erläßt die Stadt Schesslitz folgende mit Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom 23.03.1987, Nr. 44/870... genehmigte

SATZUNG zum Bauungsplan für das Gebiet "SPITALÄCKER".

Für das Gebiet "Spitalacker" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.04.1987... der zusammen mit den Festsetzungen den Bauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2236, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.1985 (BGBl. I S. 1144), die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), die Planzeichenverordnung (PlanZV 81) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 883) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet sind landwirtschaftliche Gebäude mit größeren Emissionen (z.B. Massentierhaltung) nicht zulässig.
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO allgemein nicht Bestandteil des Bauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
Die Bestimmungen der BauNVO gelten auch für die Gemeinbedarfsfläche.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**
Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden. Für den Bereich der Reihen- bzw. Doppelhäuser werden die Grund- und Geschosflächenzahlen auf 0,5 bzw. 1,0 festgesetzt (§ 17 Abs. 10 BauNVO), um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Mit Ausnahme der Reihen- bzw. Doppelhäuser wird für das Gebiet die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- Verkehrsflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BBauG)**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt, die endgültigen Festlegungen bleiben dem Bauentwurf vorbehalten. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Bächen und Betonstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)**
Die im Plan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen zur Sicherung der Erschließung. Hier sind Grunddienstbarkeiten für den Abwasserkanal vorzusehen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)**
Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit Art. 91 BayBO)

- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG i.V. mit Art. 5 BayBO)**
Für die neu zu pflanzenden Gehölze sind die nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden.
Gruppenpflanzungen: Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Eberesche, Sandbirke, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Wildrose, Liguster
Straßenbäume: Winterlinde
Geschnittene Hecken: Hainbuche, Liguster
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO zu gestalten. Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Arten wie vor) zu pflanzen.
- Einfriedigungen (Art. 9 BayBO)**
Grundstückeinfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze sind als naturbelassene Holzstämme mit senkrechten Latzen auszuführen. Anstelle dieser Stämme können auch Hecken (Arten wie vor) mit Maschendraht vorgesehen werden. Stützmauern sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,0 m einschließlich eines max. 0,2 m hohen Zaunsockels nicht überschreiten. Hecken müssen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagenszufahrten dürfen auf einer Tiefe von mindestens 5m, gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche, nicht eingezäunt werden. Die Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als Maschendraht auszuführen. Die nördlich der Reihen- bzw. Doppelhäuser gelegenen Grundstücksflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

3. Baugestaltung (§ 12 BayBO)

Dächer der Hauptgebäude im WA und MD Gebiet sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45 ± 3° auszuführen. Im MI-Gebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 38 ± 3° zulässig. Als Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden. Dachaufbauten sind nur bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß zulässig. Sie dürfen in der Regel 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
Bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß ist ein Kniestock bis max. 0,5 m zulässig. Mit Ausnahme der Garagen für die Reihen- und Doppelhäuser sind sämtliche Garagen mit Satteldach auszuführen und die gleiche Neigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude ist einzuhalten. Zusammengebaute Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Ausnahmen (§ 31 BBauG)

Gebäudeausführungen, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen, z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen u.ä. sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.
Die Abstandsflächen (Art. 6 bzw. 7 BayBO) müssen jedoch gewährleistet sein.

III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Planzeichen)

WA	Allgemeines Wohngebiet, § 4 Abs.1 u.2 BauNVO
MD	Dorfgebiet, § 5 Abs.1 u.2 BauNVO
MI	Mischgebiet, § 6 Abs.1 u. 2 BauNVO
I+D	Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwingend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. zweigeschossig als Höchstgrenze
0,25	Grundflächenzahl, z.B. 0,25, § 19 BauNVO
0,5	Geschosflächenzahl, z.B. 0,5, § 20 BauNVO
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
RD	besondere Bauweise, nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig
ED	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze, § 23 BauNVO
	Hauptfirstrichtung
	Fläche für den Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr.5 BBauG
	- Altenheim
	- Kirche
	Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr.11 BBauG
	- Fahrbahn
	- Parkstreifen
	- Gehweg, Fußweg
	- Verkehrsgrünfläche
	- Straßenbegrenzungslinie
	- Ein- und Ausfahrtsbereich
	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
	Fläche für eine Trafostation, § 9 Abs. 1 Nr.12 BBauG
	öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr.15 BBauG
	- Grünanlage mit Kinderspielfeld
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, § 9 Abs. 1 Nr.21 BBauG
	zu erhaltene Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr.25 BBauG
	neu zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr.25a BBauG
	- Straßenbäume
	- private Einzelbäume (Vorschlag)
	- private Gruppenpflanzungen
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BBauG

IV. HINWEISE

	vorhandene Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Garagen
	vorhandener Abwasserkanal
	geplanter Abwasserkanal
	geplante Wärmeleitungsgebäude
	mögliche Garagen

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH

Einwurffasson vom 16.05.1986
Ausgangsplan vom 14.04.1987
Änderung vom
Änderung vom

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH

Einwurffasson vom 16.05.1986
Ausgangsplan vom 14.04.1987
Änderung vom
Änderung vom

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.04.1985 und 08.06.1985 beschlossen für das Gebiet SPITALÄCKER einen Bauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 06.12.1985 ortsüblich bekannt gemacht.
Schesslitz, 07.08.1987

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgesehene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 09.01.1986 durchgeführt.
Schesslitz, 07.08.1987

Der Entwurf des Bauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 14.04.1987 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 14.04.1987 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 05.05.1987 mit 05.06.1987 öffentlich ausgelegt.
Schesslitz, 07.08.1987

Die Stadt Schesslitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.1987 den Bauungsplan gemäß § 10 BauOB in der Fassung vom 14.04.1987 als Satzung beschlossen.
Schesslitz, 07.08.1987

Das Landratsamt Bamberg hat den Bauungsplan mit Bescheid vom 29.10.87 gemäß § 11 BauOB genehmigt.

Die Genehmigung des Bauungsplans wurde am 13.11.1987 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Jeh
Bürgermeister