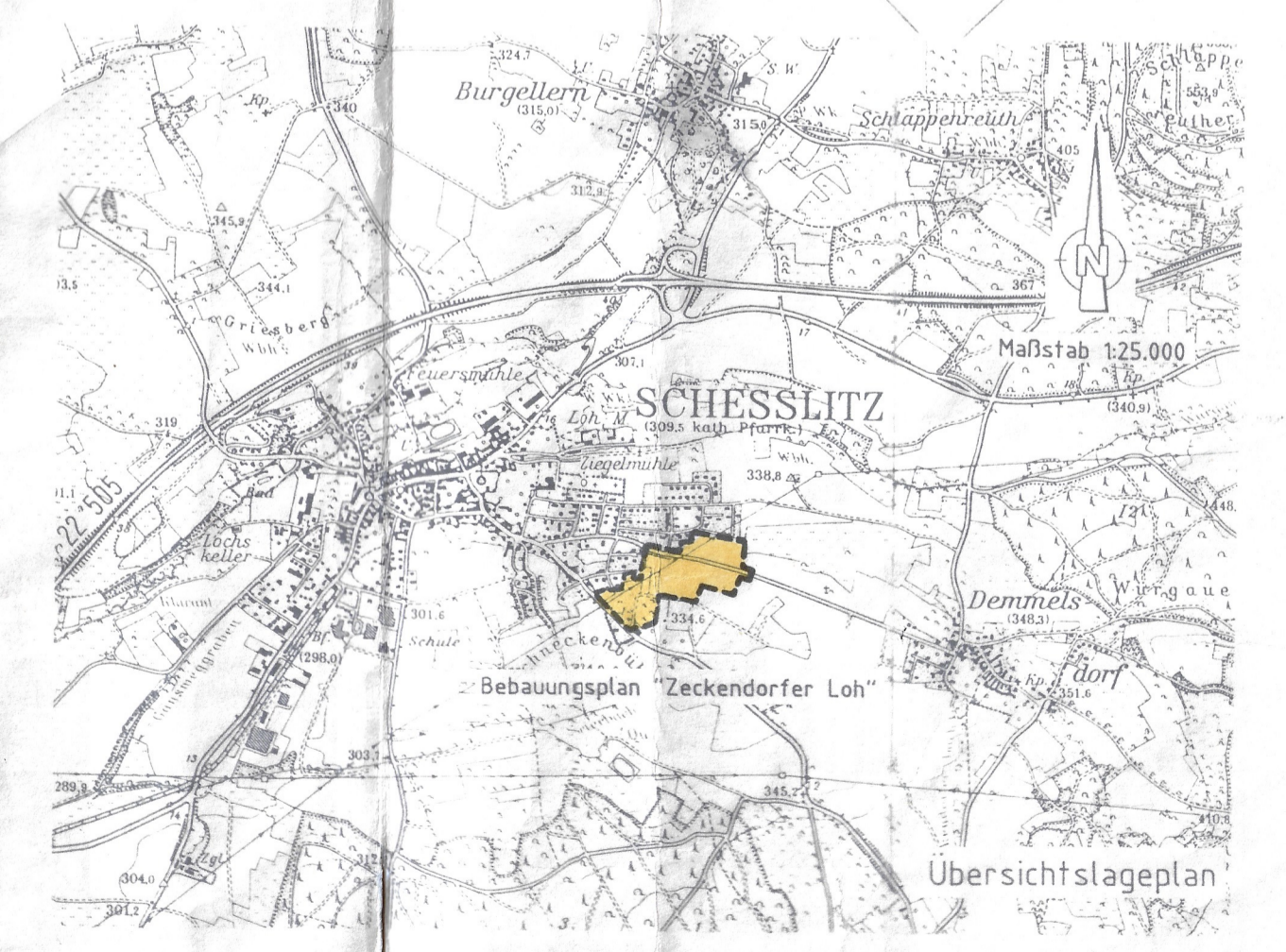
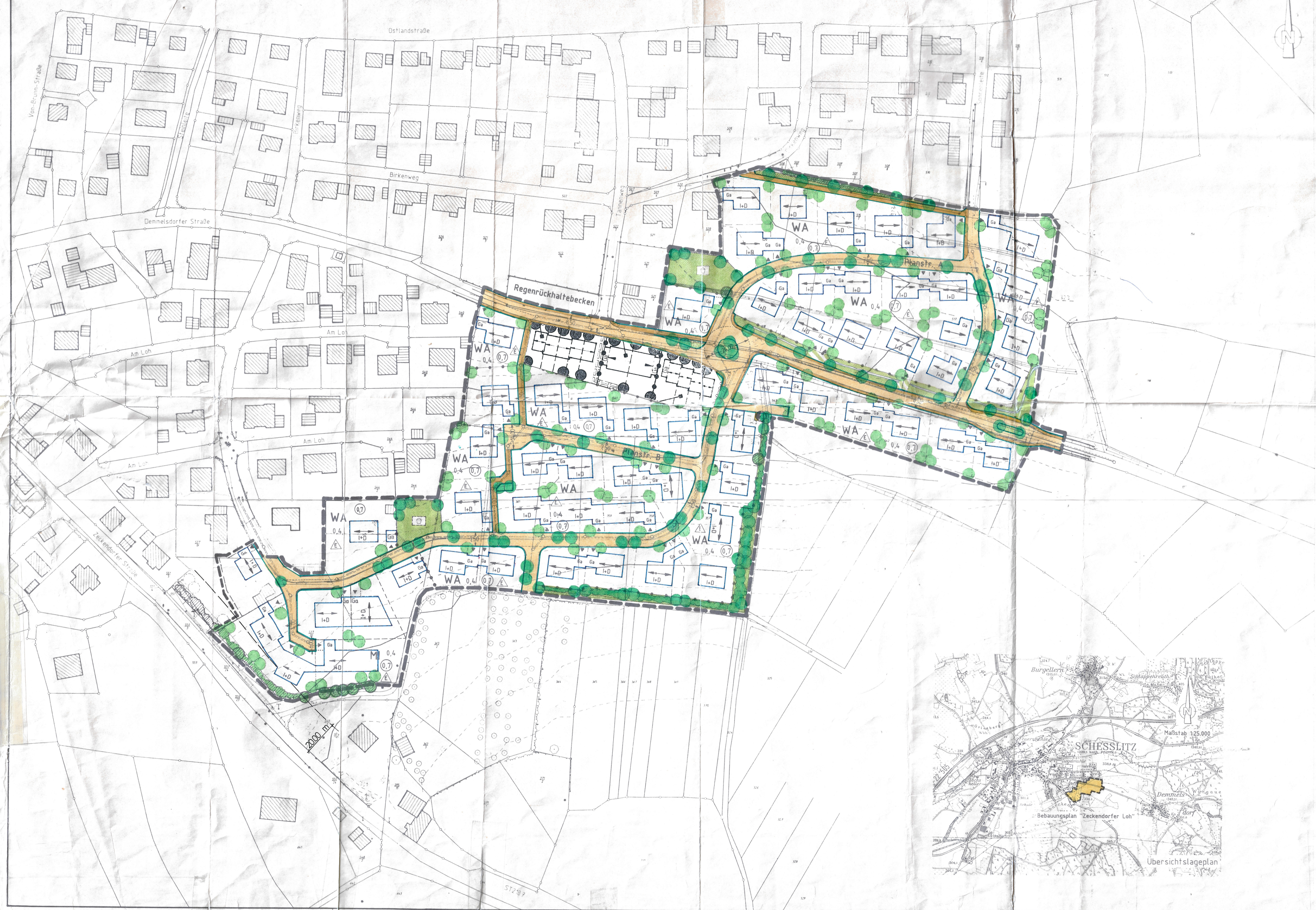


# Bebauungsplan für das Gebiet "Zeckendorfer Loh" Stadt Scheßlitz, Landkreis Bamberg, Maßstab 1:1000



## PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Zeckendorfer Loh" mit der Begründung in der Fassung vom 21.03.1995... als Satzung...

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 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. September 1990 (BGBl. II S. 999, 1124)
- die Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 28.06.1990 (GVBl. 213)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)\*
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)\*
- 9WE** Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)\*
- 0,7** Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)\*
- 1+D** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)\* = II
- 1+D** Zahl der Vollgeschosse, zwingend = III
- Hauptfestrichtung\*
- △** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- △** nur Reihenhäuser zulässig
- △** nur Doppelhäuser zulässig
- Baulinie (§ 23 BauNVO)\*
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)\*

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

- Fahrbahn
- Gehweg
- Mischfläche (verkehrsberuhigter Ausbau)
- Fußwege
- Straßenbegrenzungslinie
- Garagenzufahrten
- Flächen für Versorgungsanlagen, z.B. Elektrizität
- Straßenbegleitgrün\*

## Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau 63)

- Kinderspielfläche
- Bachlauf
- zu erhaltende Gehölze\*
- neu zu pflanzende Gehölze\*
- Bäume im Straßenbereich
- neu zu pflanzende Bäume auf Privatgrund
- Garagen
- G+1 Gemeinschaftsstellplätze
- Leitungsrecht (für den Mischwasserkanal)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

\* siehe auch textliche Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Planungsrecht**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung und als Mischgebiet im Sinne von § 6 festgesetzt. Die unter § 4 und 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Im Baugebiet sind Einzelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein. Die Geschößflächenzahl wird für die Einzelhausbebauung mit 0,7 ; für die Reihenhäuserbebauung mit 0,8 und für die Doppelhausbebauung mit 1,0 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 + D für die Einzelhäuser festgesetzt. Neben dem Erdgeschoss darf das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Die Reihenhäuser bzw. das Mehrfamilienhaus können mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden.
  - 1.3 Bauweise und Gebäudestellung
 

Im Bereich südlich der Demmelsdorfer Straße wurden Grundstücke für eine Reihenhäuserbebauung bzw. Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen. Für den übrigen Bebauungsplan gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Die im Plan eingetragene Hauptfestrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.
  - 1.4 Straßenverkehrsflächen
 

Die Erschließungsstraßen und -wege werden mit Ausnahme der Demmelsdorfer Straße verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

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

Für das Baugebiet werden zwei Kinderspielflächen ausgewiesen. Der vorhandene Bachlauf wird an die Demmelsdorfer Straße verlegt. An den gekennzeichneten Stellen sind Garagenzufahrten zulässig.
  - 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 großkröniger Laubbau 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.

Die öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan sind mit Hecken, Stauden und Bäumen zu bepflanzen.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:

Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.
  2. **Bauordnungsrecht**
    - 2.1 Baugestaltung
 

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder Walmdächern mit einer Neigung von 60 ± 5° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgetöntes Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt.

Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge 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 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden.

Südmauern sind nicht zulässig.

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

Zur Nutzung des Regenwassers wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken jeweils eine Zisterne eingerichtet werden sollte, die ausreichend groß ist, bei einem mittleren Niederschlagsereignis die Regenwasser von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 m<sup>3</sup> Behältergröße).
- 2.4 Befestigte Flächen
 

Die Befestigungsflächen, z.B. Hofflächen, Stellflächen, Garagenzufahrten usw. sollten mit Rasenpflaster, Schotterterrassen o. ä. ausgeführt werden.

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

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

Die endgültigen FOK-Höhen werden bei der Erschließungsplanung festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).
- IV. **HINWEISE**
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Höhengichtlinie
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - geplanter Mischwasserkanal
  - geplante Wasserleitung

### Stadt Scheßlitz Bebauungsplan "Zeckendorfer Loh"

## M = 1:1.000

---

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH**  
 "Am Zwinger 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0"

Vorentwurf: 24.03.1993  
 Entwurf: 09.11.1993  
 25.10.1994  
 geändert: 10.03.1995

#### VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeckendorfer Loh" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 24.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.1992 hat in der Zeit vom 04.05.1992 bis 15.05.1992 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.1993 bis 14.01.1994 öffentlich ausgestellt. Eine weitere, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.1995 bis 12.05.1995.
- d) Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.03.1995 als Satzung beschlossen.
- e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 06/12/1995 Nr. 44-610 gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- f) Die Genehmigung wurde am 15.12.1995 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 1.5. Jan. 1995  
 Stadt Scheßlitz, Bürgermeister