

"Bebauungsplanänderung Straßgiech"



BAU- ART	VOLL- GESCH. max.	GRZ	GFZ	BAUWEISE	BAU- FORM	max. ZAHL. DER WOHNEN- PRO. GEBÄUDE
A	II	0,3	0,6	0	△	2
B	II	0,3	0,6	0	△	2
C	II	0,3	0,6	0	△	2
C1	II	0,3	0,6	0	△	2
D	II	0,3	0,6	0	△	2
E	II	0,3	0,6	0	△	2
F	II	0,3	0,6	0	△	2
G	II	0,3	0,6	0	△	2
H	II	0,3	0,6	0	△	2
I	II	0,3	0,6	0	△	2
J	II	0,3	0,6	0	△	2
K	II	0,3	0,6	0	△	2
L	II	0,3	0,6	0	△	2

A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
 - MD Dorfgebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zahl der Vollgeschosse [§ 16 (2) 3 BauNVO]
 - Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]
 - z.B. Grundflächenzahl / [GRZ § 19 (1) BauNVO]
 - z.B. Geschosflächenzahl / [GFZ § 20 (1) BauNVO]
- Bauweise**
 - offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Dachform / Dachausbildung**
 - Hauptfirstrichtung
 - Garage - Dachgestaltung wie Hauptgebäude
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]
 - Grundstücksgrenze
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt

B Zeichenerklärung für Hinweise

- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagener Standort der geplanten Garage
- 100 z. B. Flurnummer
- Bestehende Flurstücksgrenzen

C Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung Straßgiech".

Für den Bebauungsplan mit der vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ..., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baurutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschlusse gültigen Fassung.

D. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
- Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet festgesetzt.**

WA + MD	II = 1+D	45° ± 3°	Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.
GFZ 0,3	GFZ 0,6		Ein Kniestock mit 75 cm ist zulässig.
0	Hauptgebäude		

- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Als Belag für die Verkehrsflächen sind Asphalt, Natursteine und Betonsteine zulässig.
 - Dach- und Abwässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

E. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO

- Äußere Gestalt der baulichen Anlagen**
 - Dachgestaltung**
 - Die Firstrichtungen sind festgesetzt (siehe Planeintrag).
 - Die Dächer können als Satteldächer - Pultdächer - Walmdächer ausgebildet werden. Dachneigung 45° ± 3°. Nebendächer des Hauptgebäudes dürfen steiler ausgebildet werden.
 - Dacheindeckungen sind mit dunkel getönten Dachziegeln auszuführen. Fotovoltaikflächen und Solarzellen sind in Dachfarbe zugelassen.
 - Traufüberstand max. 70 cm.
 - Dachaufbauten sind zulässig (Einzelgauben- Zwerchgiebel). Einzelgauben dürfen 2,0 m Breite nicht überschreiten, sie müssen mind. 2,50 m zum seitlichen Dachrand haben. Zwerchgiebel dürfen max. 1/3 der Dachlänge des Haupthauses haben.
 - Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen. Eine Blechverkleidung ist zulässig.
 - Liegende Dachfenster sind zulässig.
 - Fassadengestaltung**
 - Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.
 - Fenster und Eingangsöffnungen sind in stehender u. liegender Form zulässig.
 - Kniestöcke sind bis max. 75 cm zulässig.
 - Erker und Vordächer sind zulässig.

- Höhenentwicklung**
 - Die Höhe der OK des EG-Fußbodens darf die natürliche Gelände- oder Straßenoberkante bergwärts nicht mehr als max. 50 cm überschreiten.
- GARAGEN- TRAUFRÜHE max. 3,00 m LMHft an der GRUNDSTÜCKSGRENZE bezogen auf Urdachhöhe. LÄNGE max. 8,0 m an der GRENZE.**
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Maschendrahtzaun oder mit einer Hecke auszuführen. Stützmauern sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Holzläden in senkrechter Lattung mit max. 1,0 m Höhe oder einer Hecke mit ebenfalls max. 1,0 m Höhe auszuführen.
- Private Stellplätze**
 - Als Belag für private Stellplätze einschließlich Garagen- und Hofzufahrten wird eine wasserdurchlässige Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen etc.) festgesetzt.
 - Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- Regenwassernutzung**

Zur Nutzung des Regenwassers wird festgesetzt, daß auf dem Baugrundstücken jeweils eine Zisterne eingerichtet werden muß, die ausreichend groß ist, bei einem mittleren Niederschlagsereignis die Regenwasser von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 100 m² Dachfläche und Stellfläche 2 m³ Behältergröße).

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstauf).
- Denkmalschutz**

Aufgrund der Bodendenkmäler im öffentlichen und privaten Bereich sind unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
- Fernsprech- und Stromleitungen**

Fernsprech- und Stromleitungen zur elektrischen Versorgung sowie Verteilerschränke sind bei unterirdischer Verkabelung auf Privatgrund zu dulden.
- Bei Hanglage des Grundstückes ist die Garage im Kellergeschöß möglich.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bebauungsplanänderung Straßgiech" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.05 öffentlich bekanntgemacht.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.06 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.06 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Auslegung
Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.05 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.06 bis 16.04.06 öffentlich ausgelegt.

- Bürgermeister
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.06 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.05 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Bürgermeister
- Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.12.06 Az. 20-2-2/06 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 12.12.06 die Genehmigung erteilt. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab ... im Rathaus der Stadt Scheßlitz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen.

"Bebauungsplanänderung Straßgiech"

Ist Bestandteil des Bescheides vom 12.01.06 Az. 20-2-2/06

Stadt Scheßlitz
Landkreis Bamberg

Bauamt
Stadt Scheßlitz

Entwurfsplan: 11.03.05
Auslegungsplan: 12.03.06

01.02.07 5.12.2006

Bauamt

21.02.07
Scheßlitz, 05.12.2006
Franz Zank
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am stattgefunden.