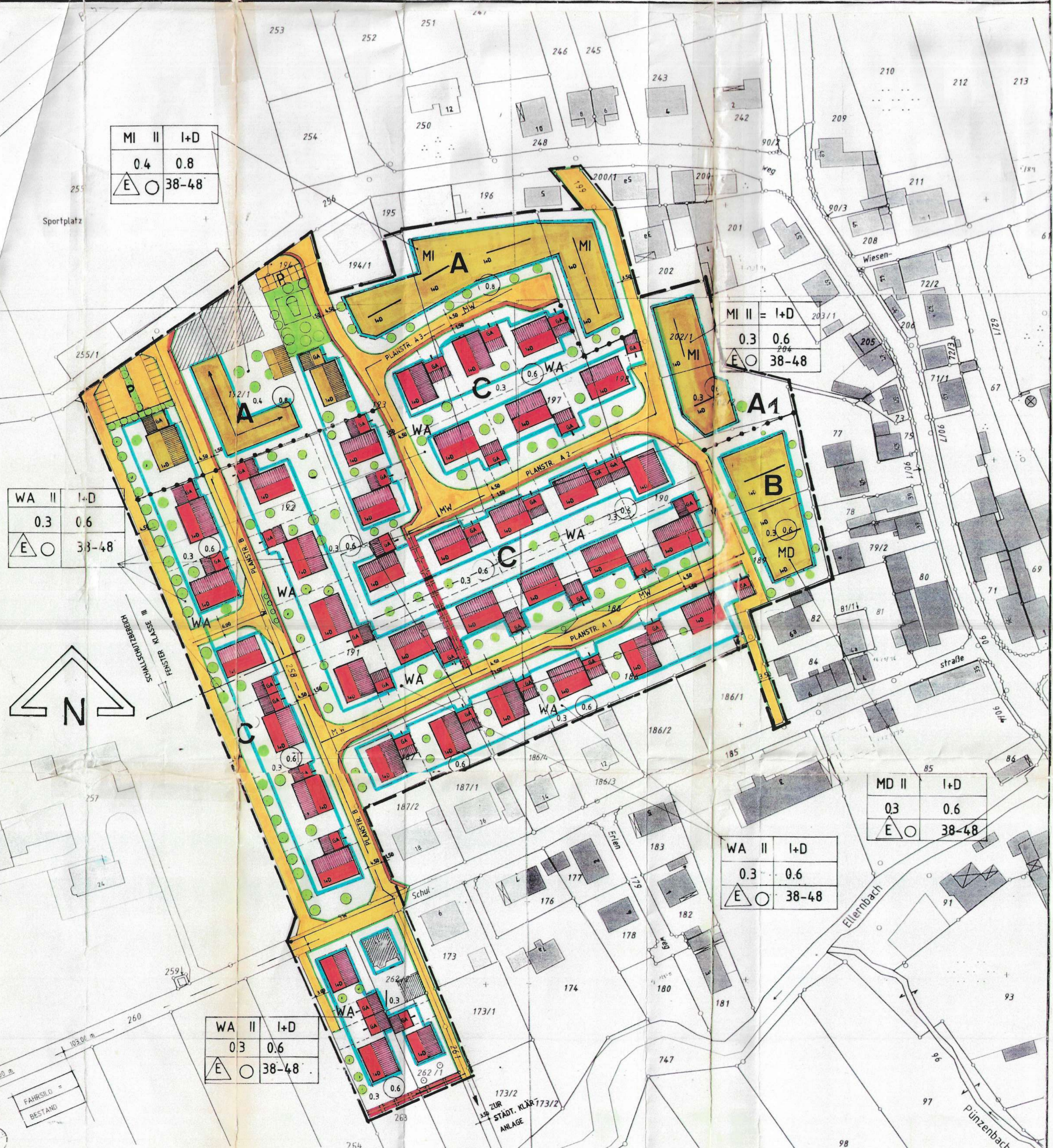


STADT SCHESSLITZ

BEBAUUNGSPLAN „RÖDENWIESEN“

M: 1:1000



MI	II	I+D
0.4	0.8	
E 38-48		

WA	II	I+D
0.3	0.6	
E 38-48		

MI	II	I+D
0.3	0.6	
E 38-48		

MD	II	I+D
0.3	0.6	
E 38-48		

WA	II	I+D
0.3	0.6	
E 38-48		

WA	II	I+D
0.3	0.6	
E 38-48		

Baugebiet art.	Vollgeschosse max.	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Bauform	max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude	
A	MI	II	0.4	0.8	0	E	2
A1	MI	II	0.3	0.6	0	E	2
B	MD	II	0.3	0.6	0	E	2
C	WA	II	0.3	0.6	0	E	2

STRASSENQUERSCHNITT M 1:100
für Planstrasse A-A1-A2 sowie Planstrasse B

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Präambel
Die Stadt Scheßlitz beschließt, den vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Rödenwiesen - Wiesengiech" mit der Begründung in der Fassung vom ... als Satzung.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546)
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. I, S. 433, BayRS 2132-1-1)
- II. Zeichnerische Festsetzungen
- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*
 - MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)*
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)* = II, wobei das
 - Vollgeschöß das Erdgeschöß
 - Vollgeschöß das ausgebaute Dachgeschöß
 sein muß
 - Hauptfirsrichtung
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)*
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)*
 - Straßenverkehrsfläche (§ 19 Abs. 11 BauGB)*
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Fahrbahn Gehweg
 - Fussweg
 - Mischfläche (verkehrsberuhigter Ausbau)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Garagenzufahrten
 - Verkehrsbegleitgrün, öffentliche Grünfläche
 - neu zu pflanzende Bäume auf Privatgrund
 - Garagenstandort
 - Flächen für Versorgungsanlagen, z.B. Elektrizität
 - Abwasserkanal bestehend
 - Abwasserkanal geplant
 - Kinderspielplatz
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Parkplatz öffentlich
 - Leitungsrecht (für Abwasserkanal u. Wasserleitung) sowie RAD und FUSSWEG
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Standort elektrische Anlage z.B. EVO
* siehe auch textliche Festsetzungen
- III. 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 von § 6 festgesetzt. Die unter § 4-5 u. 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Das Dorfgebiet wird im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Im Baugebiet sind Einzelhäuser ausgewiesen.
 - 1.3 Bauweise und Gebäudestellung
Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern.
Die im Plan eingetragene Hauptfirsrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.
 - 1.4 Straßenverkehrsflächen
Die Erschließungsstraßen und Wege werden 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 Betonrückenstützen 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 wird ein Kinderspielplatz sowie ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.
 - 1.6 Bindungen für Bepflanzungen
Die kenntlich gemachten Gehölze sind zu erhalten.
Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, daß je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß 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:
Wildrose - Schlehe - Vogelbeere - Hartriegel - Hasel - Obstgehölze
 - 1.7 Grundwasser
Im Bereich der Schulstraße im Süden und der Planstraßen A und B muß mit Grundwasser gerechnet werden.
 - 1.8 Hochwasser
Im Bereich der Schulstraße im Süden und der Planstraßen A und B muß mit Hochwasser gerechnet werden. Bei der Ausführung der Kellergeschosse sind die Vorgaben des Gutachters zu berücksichtigen (Grundwasserwanne).
 - 2. Bauordnungsrecht
 - 2.1 Baugesaltung
Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° bis 48° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgefärbte Ziegel zu verwenden.
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,5 m erlaubt.
Bei ausgebautem Dachgeschöß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenhängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten.
Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.
 - 2.2 Einfriedigungen
Die Einfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m Höhe einschließlich 0,2 m Sockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbeassene Holzläune mit senkrechter Lattung auszuführen.
Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Korneibische, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrösche, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden.
Stützmauern sind nicht zulässig.
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 Regenwässer von den Dachflächen und Stellflächen aufzunehmen (je 10 l/m² Dachfläche 2 cm Behältergröße).
 - 2.4 Befestigte Flächen
Die Befestigungsflächen, z.B. Hofflächen, Stellflächen, Garagenzufahrten usw. sollten mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. ausgeführt werden.
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl Nr. 10/85 zu beachten.
 - 2.5 Höhenlage der baulichen Anlage
Die Erdgeschöß-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 Rücklauf).
 - IV. Hinweise
vorhandene Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Höhenschichtlinie
bestehende Gebäude
bestehende Nebengebäude
vorgeschlagener Standort Gebäude
vorgeschlagener Standort Nebengebäude
geplanter Mischwasserkanal
- Erklärung der Nutzungsschablone
- | Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------|------------------------|
| GRZ 0.3 | GFZ 0.6 |
| Bauweise | Dachneigung 38 - 48 |
- Stad Scheßlitz
Bebauungsplan "Rödenwiesen - Wiesengiech"
M: 1:1000
- Entwurfsverfasser: Vorentwurf: 30.07.96
Bauamt Stad Scheßlitz: Entwurf: 05.01.98
Zang: geändert: 01.09.98
- Verfahrensvermerke
- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rödenwiesen - Wiesengiech" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
 - b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.12.1993, 21.07.1994, 27.04.1995 und 22.02.1996 stattgefunden.
 - c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.99 bis 15.12.99 öffentlich ausgelegt.
 - d) Die Stad Scheßlitz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.4.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.4.1999 als Satzung beschlossen.
- Stad Scheßlitz, den 19.5.1999
Franz Jank 1. Bürgermeister
- e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.6.1999, Nr. 43/610 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- f) Die Genehmigung wurde am 2.7.1999 gemäß § 10 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- g) Auf die Abmessungen für die Geltendmachung der Verteilung von Verkehrs- oder Fahrworschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden.
- h) Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
- Stad Scheßlitz, den 7.7.1999
Franz Jank, Bürgermeister