

**A. Zeichenerklärung für Festsetzungen**

1. Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse [§ 16 (2) 3 BauNVO]  $II = I + D$
  - 3.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]
    - 3.2.1 0,4 Grundflächenzahl / [GRZ § 19 (1) BauNVO]
    - 3.2.2 Geschosflächenzahl / [GFZ § 20 (1) BauNVO]
4. Bauweise
  - 4.1 offene Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]
  - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
5. Dachform / Dachausbildung
  - 5.1 Hauptfirstrichtung
  - 5.2 Garage - Dachgestaltung wie Hauptgebäude
  - 5.3 **SD** Satteldach
6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.1 Baugrenze [§ 23 (3) BauNVO]
    - 6.1.1 Baulinie [§ 23 (2) BauNVO]
  - 6.2 Leitungsrecht
7. Verkehrsflächen
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Einfahrt
8. Öffentliche und private Grünflächen
  - 8.1 Bädung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - 8.2 Neu zu pflanzende Gehölze

- 8.3 Grundstücksgrenze neu
  - 8.4 Private Grünfläche
    - Pflanzgebot
      - für Bäume pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein grobkroniger Laubbaum zu pflanzen.
      - für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern
    - Artenliste: Wildrose, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Elsbeere, Wildobst, Eberesche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Liguster, Schneeball, Schlehe.
    - Die Bepflanzungsmaßnahmen haben mindestens zwei- bis dreireihig mit Sträuchern (Höhe mind. 100 - 150 cm) und Heister (Höhe mind. 150 - 200 cm) zu erfolgen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist auszuschließen.
    - Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d.h. Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.

Wildrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Obstgehölze	
- 8.5 Öffentliche Grünfläche
9. Abwasseranlagen
  - 9.1 Schmutzwasserkanal Bestand
10. Wasserversorgung
  - 10.1 Wasserleitung

**B Zeichenerklärung für Hinweise**

1. Vorhandene Hauptgebäude
2. Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude
3. Vorhandene Nebengebäude
4. Vorgeschlagener Standort der geplanten Garage
5. z.B. 100 Flurnummer
6. Bestehende Flurstücksgrenzen

**C Präambel**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zur Bebauungsplanänderung "Wiesengiech Süd".

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - die Planzeichnungsverordnung (PlanV 90)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

**D. Festsetzungen nach § 9 BauGB**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - 1.1.1 

WA	II = I + D	42-50°	Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschos liegt.
GRZ	GFZ		Ein Kniestock mit 75 cm ist zulässig.
O	Hauptgebäude SD		
	Nebengebäude SD		

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

**E. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO**

1. 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 auszubilden. Dachneigung 42-50°
    - 1.1.3 Dacheindeckungen sind mit dunkel gefärbten (rot - dunkel) Ziegel (gelb, grün, violett, blau nicht zulässig) einzudecken
    - 1.1.4 Traufüberstand max. 80 cm. (mindestens jedoch 60 cm)
    - 1.1.5 Dachaufbauten sind zulässig
      - als stehende Gauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,40 m und einer max. Höhe von 1,40m. Die Gauben müssen untereinander mind. 80 cm entfernt sein.
      - als liegende Schleppegauben mit einer max. Außenbreite von 1,40 m und einer max. Höhe von 1,20 m gem. nachstehender Skizzen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 2/3 der Firstränge nicht überschreiten. Vom Ortsgang mind. 2,0 m entfernt
  - 1.1.6 Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen. Eine Blechverkleidung ist zulässig.
  - 1.1.7 Liegende Dachfenster sind zulässig.
- 1.2 Fassadengestaltung
  - 1.2.1 Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.
  - 1.2.2 Fenster und Eingangsöffnungen sind nur in stehender Form zulässig.
  - 1.2.3 Kniestöcke sind bis max. 75 cm zulässig.
  - 1.2.4 Erker und Vordächer sind zulässig.



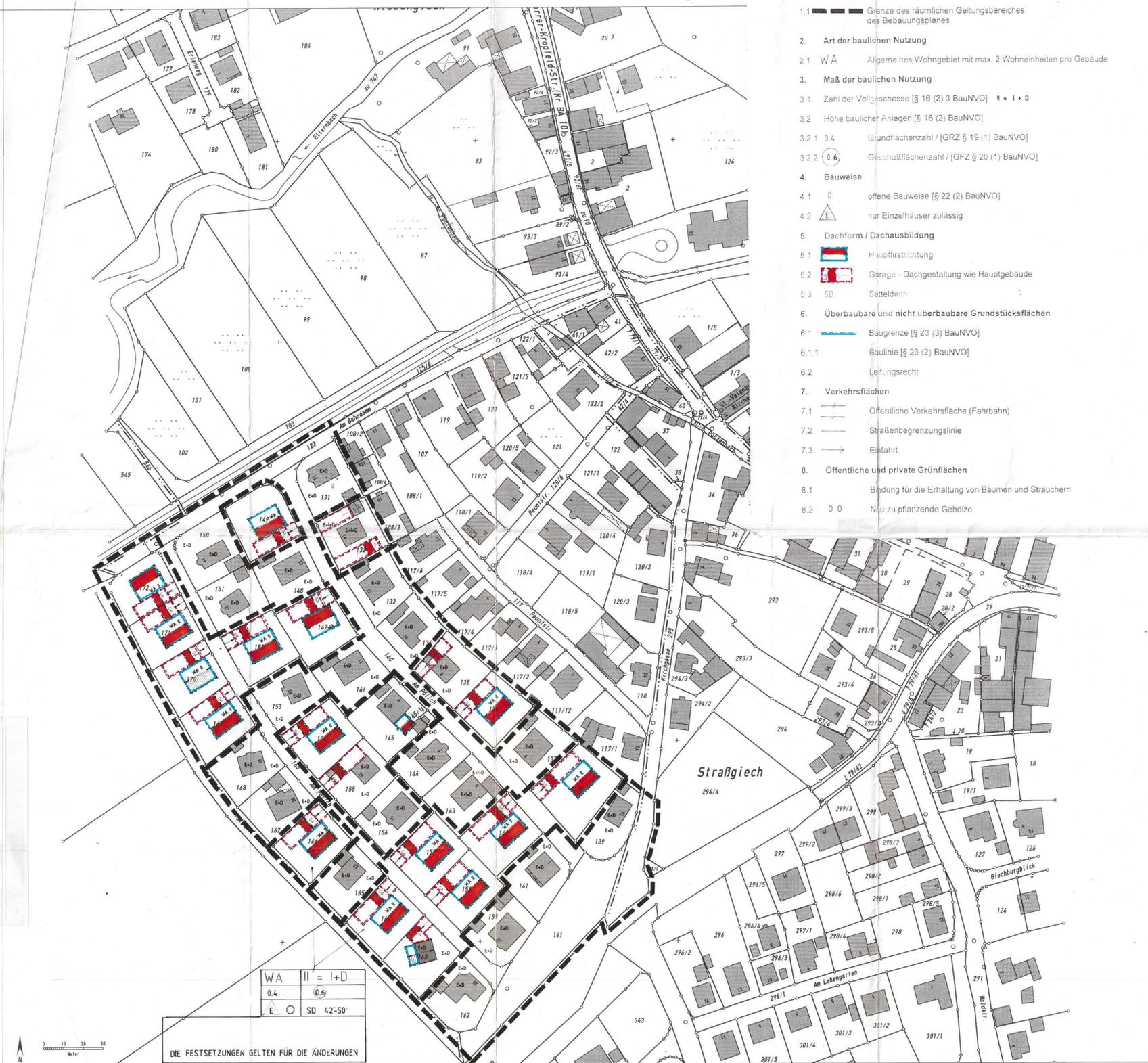
2. Höhenentwicklung
    - 2.1 Oberkante Erdgeschosfertigungsboden ist max. 100 cm (im Mittel) über dem angrenzenden Gelände oder Straßenniveau zulässig.
  3. Einfriedungen
    - 3.1 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit Maschendrahtzaun oder mit einer Hecke auszuführen.
    - 3.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Holzzaunen in senkrechter Latung mit max. 1,0 m Höhe oder einer Hecke mit ebenfalls max. 1,0 m Höhe auszuführen.
  4. Private Stellplätze
    - 4.1 Als Belag für private Stellplätze einschließlich Garagen- und Hofzufahrten wird eine wasserdurchlässige Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen etc.) empfohlen. ALTERNATIV kann Verbundpflaster verwendet werden.
    - 4.2 Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
  5. 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 Rückstau).
  6. Denkmalschutz
 

Aufgefundene Bodendenkmäler im öffentlichen und privaten Bereich sind unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, 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).
  7. Fernsprech- und Stromleitungen
 

Fernsprech- und Stromleitungen zur elektrischen Versorgung sowie Verteilerschränke sind bei unterirdischer Verkabelung auf Privatgrund zu dulden.
  8. Auffüllungen
 

Die Vorgärten sind bis zum strassenseitigen Wohnhaus bis auf Gehsteig bzw. Strassen niveau aufzufüllen, dies gilt auch für Garagenzufahrten. DIE Wandhöhe des Art. 7.4 Bay. BO wird auf Strassenhöhe ± 0,00 festgesetzt.
- Verfahrensvermerke**
1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03.09.02 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung "Wiesengiech Süd", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.02.03 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 06.03.03 stattgefunden.



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
 Gemarkung: Wiesengiech Vermessungsamt Bamberg, 29.08.2002  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.  
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.  
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Auslegung  
 Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.04 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.04 bis 16.04.04 öffentlich ausgelegt.

*Frang Zehn*  
 Bürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 20.04.04 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

*Frang Zehn*  
 1. Bürgermeister

3. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.05.04 Az. 30-29/1 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 12.05.04 die Genehmigung erteilt. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt am 21.05.04 im Rathaus der Stadt Scheßlitz gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit. Die Erteilung der Genehmigung ist am 21.05.04 im Mitteilungsblatt 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**  
**"Wiesengiech-Süd"**

Stadt Scheßlitz  
 Landkreis Bamberg

Bauamt  
 Stadt Scheßlitz

ENTWURFSPLAN : 03.09. 2002  
 AUSLEGUNGSPLAN : 16.03. 2004

*F. Zehn*  
 BAUAMT, MÄRZ 2004