



**Bebauungsplan "Würgau - West"**

Stadtteil Würgau  
Stadt Scheßlitz

**Präambel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 13 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Bebauungsplan wurde am ... als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf Art. 25 GO, § 9 BauGB, der Bauordnungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), i.d.F. vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133), Art. 9 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 6.08.1986 (GVBl. S. 214) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung vom 19.09.1990 und der Plannote vom 19.09.1990 für die Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücknummern: 2142, 392/1, 393, 393/2, 394/1 ganz, und folgende Flurstücknummern teilweise: 34, 214, 215, 220/2, 315, 389, 390, 391, 392, 393/1, 394, 405, 406, 407 und 448.

**Legende zum Bebauungsplan**

**Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Zahl der Vollgeschosse
    - dreigeschossig als Höchstmaß, wobei das
      - Vollgeschoss das Keller-geschoss,
      - Vollgeschoss das Erd-geschoss,
      - Vollgeschoss das ausgebauten Dachgeschoss sein muß.
  - 3.2 Grundflächenzahl (GRZ): z.B. 0.4
  - 3.3 Geschossflächenzahl (GFZ): z.B. 1.2
  - 3.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Größe von max. 2 m x 3 m und einer max. Traufhöhe von 2,25 m zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - 4.1 offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.2 Baugrenze Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB
- Verkehrsflächen**
  - 5.1 Straßenverkehrsflächen
    - öffentliche Parkflächen (P)
    - Gehweg (GW)
  - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.3 Sichtdreiecke
    - Sichtdreiecke sind von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.
  - 5.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen Grundlage für diese Böschungen bilden neben diesem Bebauungsplan die jeweiligen Projektpläne, sofern Böschungen auf Privatgrund zu liegen kommen, sind sie zu dulden und zu unterhalten. Das gleiche gilt für eventuelle Stützmauern und Rückenstützen von Bord und Leistensteinen.
  - 5.5 private Verkehrsflächen
    - Garagenstandort - Vorschlag
    - Garagenzufahrt

Garagen in diesem Bereich sind wegen der extremen Hanglage im Wohngebäude zu integrieren.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen**

6.1 Elektrizität

**7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

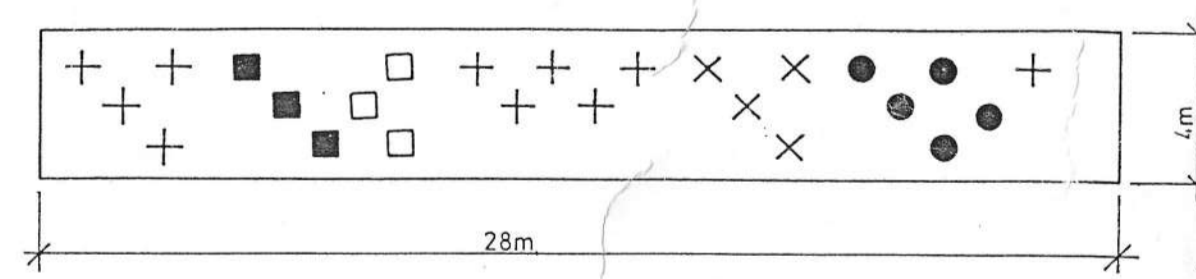
- 7.1 Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind bei unterirdischer Verkabelung zu dulden.
- 7.2 Abwasserkanal bestehend
- 7.3 Abwasserkanal geplant (Trennsystem)
- 7.4 Oberflächenentwässerung
- 7.5 Postkabel

**8. Öffentliche und private Grünflächen**

- 8.1 öffentliche Grünfläche
  - Kinderspielplatz
- 8.2 private Grünflächen
  - Pflanzgebot
    - für Bäume pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
    - für flächenhafte Anpflanzung mit Sträuchern
  - Artenliste: Wildrose, Schlehe, Vogelbeere, Hartriegel, Hasel, Kirsche, Feldahorn, Eisbeere, Speierling, Walnus und Wildobst.

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.

Das Pflanzgebot als Abgrenzung zur offenen Flur ist in einer Breite von mindestens 4,00 m und im Sinne des folgenden Pflanzschemas auszuführen und dauernd zu unterhalten.



- Pflanzabstand 1,50 m \* 1,50 m im Dreiecksverband; Pflanzung in Gruppen unterschiedlicher Größen, d. h. 3 - 5 Gehölze einer Art werden zusammengepflanzt.
- |   |                  |
|---|------------------|
| + | Rosa canina      |
| ■ | Prunus spinosa   |
| □ | Sorbus aucuparia |
| × | Cornus sanguinea |
| ● | Corylus avellana |

**8.3 Erhaltungsgebot**

- für Bäume
- für Sträucher

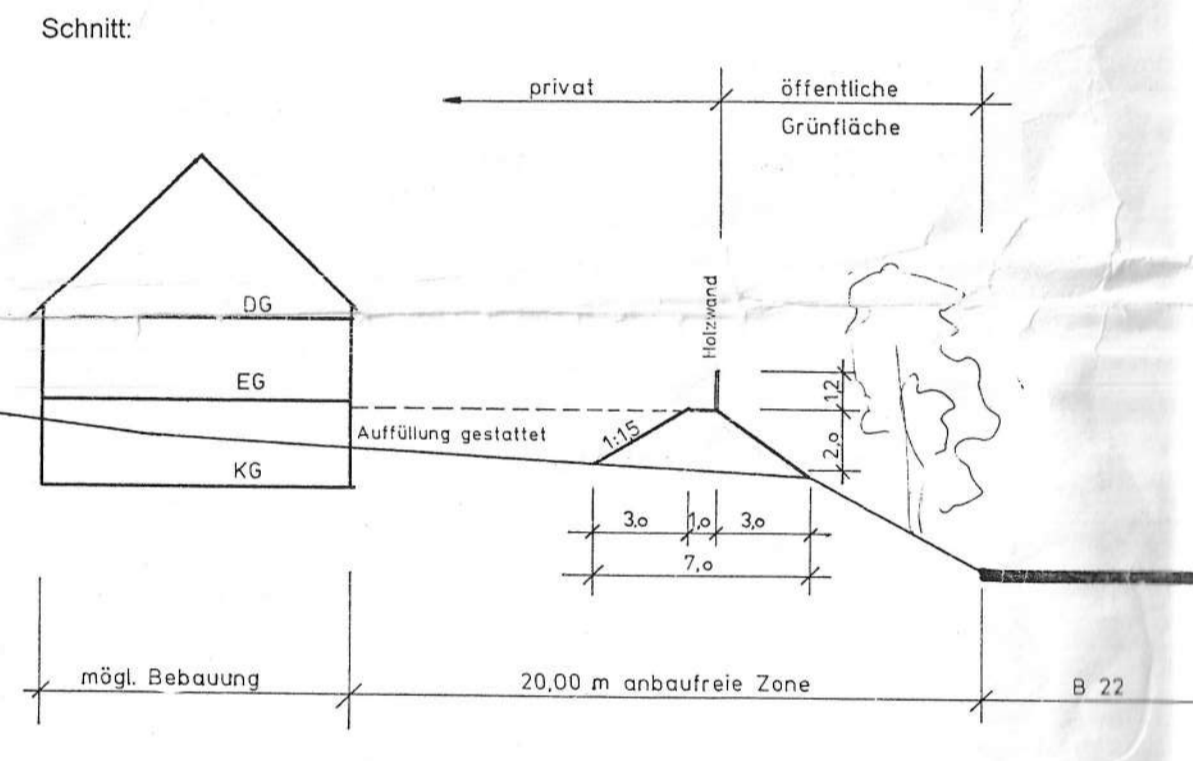
**9. Wasserflächen**

**10. Immissionsschutz**

Bei den Wohnhäusern wird der zulässige Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 45 dB(A) nachts durch die Verkehrslärm der BAB um bis zu 1,9 dB(A) überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der BAB A 70 sind aus Kostengründen nicht möglich.

Lärmschutzwall:  
Trotz der Errichtung eines 2,00 m hohen Walles entlang der B 22 wird der zulässige Orientierungswert nachts um 1,9 dB(A) bis zu 5 dB(A) überschritten.

Der Damm wird durch den Aufsatz einer Lärmschutzwand, in Form einer Holzwand mit Stulpschalung, erhöht. Diese Wand dient gleichzeitig als Grenze zwischen privaten und öffentlichen Grund. Das Gelände zwischen Wall und Wohnhaus darf bis zur Oberkante des Kellerschosses aufgefällt werden. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich jedoch nach dem Straßenniveau und wird von der Stadt Scheßlitz festgelegt.



Schallschutzfenster:  
Für das ganze Baugebiet wird auf der schalldämmenden Seite der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 festgesetzt. Bei den Häusern entlang der B 22 bedeutet dies den Einbau von Schallschutzfenstern im ganzen Gebäude da diese Häuserzeile den Emissionen der BAB 70 und der B 22 ausgesetzt ist.

Raumorientierung:  
Die Räume in denen eine größere Ruhe vorherrschen soll (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) müssen auf der schalldämmenden Seite eingerichtet werden.

Bei allen Gebäuden nördlich der Sammelstraße sind die Ruheräume auf der Südseite einzurichten. Bei den restlichen Gebäuden auf der Nordseite. Es dürfen keine Werbepaneele errichtet werden, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 eingesehen werden können.

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet werden.  
Gegenüber dem Straßenbausträger der BAB A 70 können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

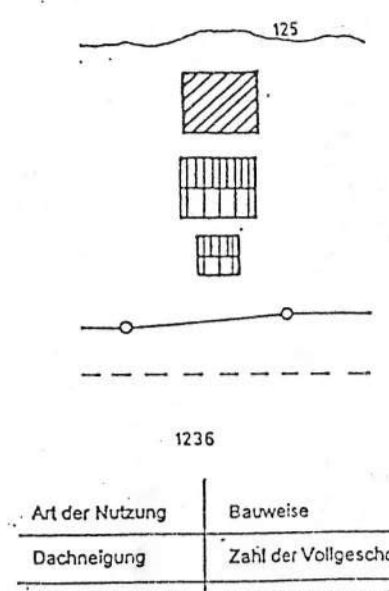
**11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

- 11.1 für Postkabel
- 11.2 für Kanalisation
- 11.3 für Zufahrt zu Fl.Nr. 393/1

**Gestaltung**

- Dachform: Satteldach, Dachneigung: 35° - 45°, Firstrichtung
- Dachausbildung:
  - Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen.
  - Kniestock bis 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante Decke Rohfußboden ist zulässig.
  - Dachgauben werden grundsätzlich zugelassen. Sie sind als Einzelgauben nicht breiter als 1,50 m, mit Sattel- oder Schieppdach auszubilden.
  - Dacheinschnitte in Form von innenliegenden Loggien sind unzulässig.
- Außenwände: Haupt- und Nebengebäude sind entweder in massiver Bauweise oder als Holzrahmenkonstruktion zu errichten. Bei massiver Bauweise sind sie zu verputzen, bei Holzrahmenkonstruktionen sind Verkleidungen aus Holz zulässig.
- Fenster- und Türöffnungen: Sie müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch entsprechend zu untergliedern.
- Hausgärten: Für die Bepflanzung sind hauptsächlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Einfriedigungen: In den Bereichen, in denen Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, können entweder Staketenzäune aus Holz, 1,00 m hoch, ohne Betonsokkel oder Natursteineinfriedigungen, max. 0,30 cm hoch, errichtet werden. Jägerzäune sind unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Für Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind entweder Maschendrahtzäune oder Holzstaketenzäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
- Der Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß min. 5,00 m betragen und darf nicht durch Einfriedigungen oder Tore beschränkt werden.
- Nach dem 5,00 m Stauraum ist eine Einfriedigung möglich, wenn ein weiterer Stauraum von 4,00 m vor der Garage vorhanden ist.
- Die privaten Garagen sind in Dachform und Gestaltung den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die Wandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m festgelegt.

- Die Befestigung der Freiflächen, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten sowie Arbeits- und Lagerflächen müssen mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge ausgeführt werden.
- Jedes Wohngebäude sollte eine Regenrinne von 2 cm Inhalt pro 100 qm Dachfläche (zur Gartenbewässerung) vorsehen.
- Hinweise:**
- Höhenlinien
  - Bestehende Gebäude
  - Vorgeschlagener Standort der geplanten Gebäude
  - Vorgeschlagener Standort der geplanten Garagen
  - Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Erklärung der Nutzungsschablone



**Verfahrensmerkmale**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

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

1. Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.95 bis 12.05.95 öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

2. Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.95 bis 10.11.95 öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ... den Bebauungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ... Nr. ... gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt.

4. Die Genehmigung wurde am ... gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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.

6. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Scheßlitz, .....

Stadt Scheßlitz

Stadt Scheßlitz

Stadtteil Würgau

Bebauungsplan

**"Würgau - West"**

Planfertiger:  
**Ing. Büro Hans König Burgellern Pausdorfer Weg 24 96110 Scheßlitz**

Telefon: (0 95 42) 14 99  
Telefax: (0 95 42) 75 37

Planfertigung vom: 27.10.94  
ergänzt am: 21.03.95 (nach TröB)  
ergänzt am: 18.07.95 (nach TröB)  
ergänzt am: 29.08.95  
ergänzt am: 16.01.96