

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]
 - 3.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (2) BauNVO]
 - 3.2.1 Grundflächenzahl / [GRZ § 19 (1) BauNVO]
 - 3.2.2 Geschößflächenzahl / [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]
 - 6.2 Leitungsrecht
7. **Verkehrsflächen**
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
 - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 7.3 Einfahrt
8. **Öffentliche und private Grünflächen**
 - 8.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 8.2 Neu zu pflanzende Gehölze
 - 8.3 Grundstücksgrenze neu

- 8.3 Private Grünfläche

Pflanzgebot

 - für Bäume pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger 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	

- 8.4 Öffentliche Grünfläche

Die vorgesehene öffentliche Grünfläche sowie die Fl.-Nr. 288, die südlich des Baugebietes an die Straße angrenzt, ist mit Bäumen und Büschen, wie im Bebauungsplan dargestellt, anzupflanzen.

9. **Abwasseranlagen**
 - 9.1 Schmutzwasserkanal Planung
 - 9.2 Regenwasserkanal Planung
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. Flurnummer
6. Bestehende Flurstücksgrenzen

C Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erläßt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan "Pflegeräckerte":

Für den Bebauungsplan gilt der vom Bauamt der Stadt Scheßlitz ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 03.03.2001, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

die Planzeichenverordnung (PlanV 90)

die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschlüß gültigen Fassung.

D. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (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	40-50'
GRZ	GFZ	Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß liegt.
O	Hauptgebäude SD	Ein Kniestock mit 50 cm ist zulässig.
	Nebengebäude SD	

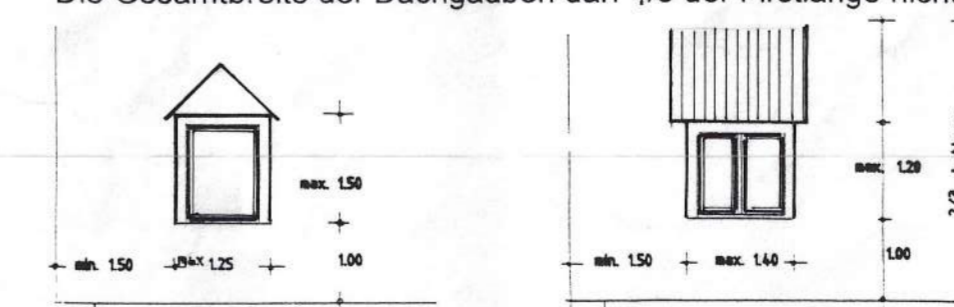
2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 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 40-50
 - 1.1.3 Dacheindeckungen sind mit roten Dachziegeln auszuführen.
 - 1.1.4 Traufüberstand max. 50 cm.
 - 1.1.5 Dachaufbauten sind zulässig
 - als hochrechteckige, stehende Gauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,25 m und einer max. Höhe von 1,5 m. Die Gauben müssen untereinander mind. 80 cm entfernt sein.
 - als liegende Schleppgauben mit einer max. Außenbreite von 1,40 m und einer max. Höhe von 1,20 m gem. nachstehender Skizzen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 1/3 der Firslänge nicht überschreiten.



- 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.

2. Fassadengestaltung

- 2.1 Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

- 1.2.2 Kniestöcke sind bis max. 50 cm zulässig.

- 1.2.3 Erker und Vordächer sind zulässig.

2. Höhenentwicklung

- 2.1 Oberkante Erdgeschößfertigfußboden ist max. 50 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.
- 3.1.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind mit Holzzaunen in senkrechter Lattung 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. Schotterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen etc.) festgesetzt.
- 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

Aufgedundene 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).

7. Fernsprech- und Stromleitungen

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

8. Natur- und Landschaftspflege

Im Bereich der Fl.-Nr. 210, Gemarkung Zeckendorf, entsteht eine öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Pflegeräckerte" vorgesehen wird. Die Fläche ist mit Obstbäumen zu bepflanzen. Der bestehende Hohlweg ist ebenfalls zu bepflanzen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pflegeräckerte - Zeckendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschlüß wurde am 21.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 27.07.2000 stattgefunden.

Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2000 bis 24.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Erneute Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 06.03.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2001 bis 10.04.2001 erneut öffentlich ausgelegt.

Franz Junk
1. Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.05.01 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.01 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

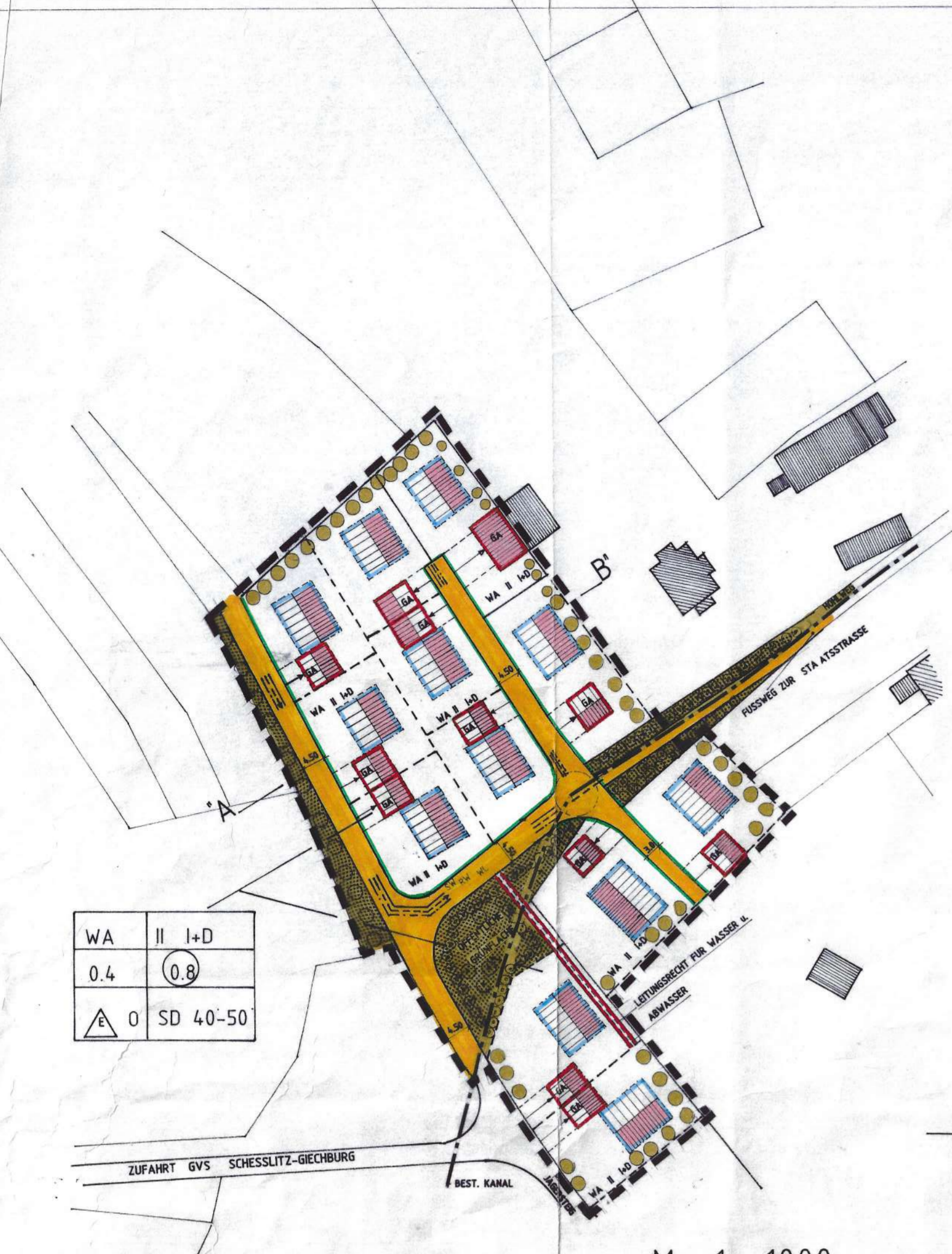
Franz Junk
1. Bürgermeister

3. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.10.01, Az 30-29/7 gemäß § 10 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 13.12.01 die Genehmigung erteilt.

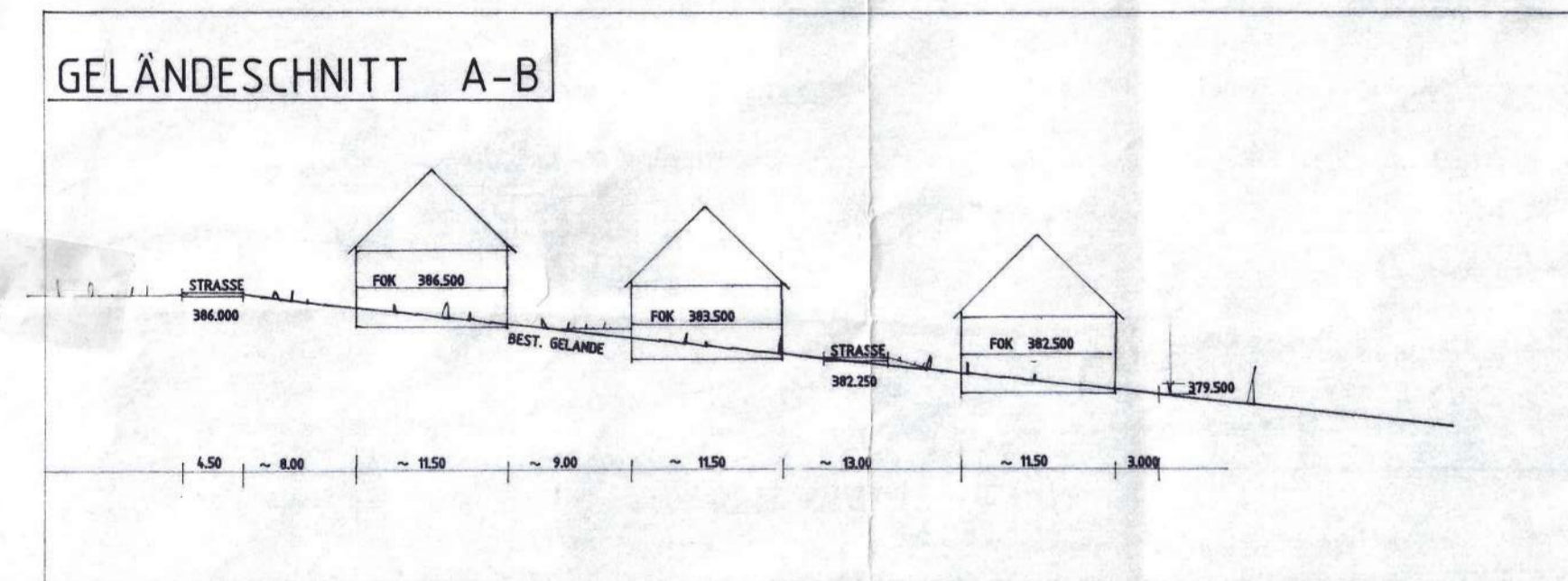
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 25.01.02 im Rathaus der Stadt Scheßlitz gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit. Die Erteilung der Genehmigung ist am 25.01.02 im Mitteilungsblatt der Stadt Scheßlitz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214,215 BauGB ist hingewiesen.

Franz Junk



M : 1 : 1000



BEBAUUNGSPLAN "PFLEGERÄCKERLE"

STADT SCHESSLITZ ST-ZECKENDORF
LANDKREIS BAMBERG

ENTWURF:	ENTWURFSPLANUNG:	6. 07. 2000
BAUAMT STADT SCHESSLITZ	ÄNDERUNGSPLANUNG:	6. 03. 2001
BAUAMT	AUSLEGUNGSPLANUNG: vom	6. 03. 2001