

**BEBAUUNGSPLAN "ZELLBERG I", OBERHAID
GEMEINDE OBERHAID, LKRS. BAMBERG**

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 1 - II der Bauzweckverordnung - BauWVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, § 5 BauWVO

21. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,35 gem. §§ 10, 17 und 19 BauWVO

22. Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 2,7 gem. §§ 16, 17 und 20 BauWVO

23. I (M-F) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei bei Seitenhöhen über 20 m die Anzahl der Vollgeschosse in Dachgeschossen liegen darf

3. Bauebenen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 22 und 23 BauWVO

3.1. Offene Bauweise mit § 22 Abs. 2 BauWVO

3.2. nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Nutzungskategorie	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Dachgestaltung
3.3. Baugrenze						

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauOB

4.1. Straßeneckflächen mit Straßeneckgestaltung mit Fußweg

4.2. Straßeneckgestaltung

4.3. Ein- bzw. Ausfahrt

5. Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauOB

5.1. Öffentliche Grünflächen

6. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 4, § 10 Nr. 24, 25 und Abs. 6 BauOB

6.1. Pflanzgebiet für Einzelbäume, Bindung nach § 10 Abs. 2 und 3

6.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6.3. bestehend und zu erhaltende Bäume und Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Ungrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.3. Einzelbauweise Haupterschließung

7.4. Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

7.5. Ungrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verknüpfungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

7.6. Höhen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7.7. Sichtverhältnisse

7.8. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.9. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.10. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.11. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.12. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.13. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.14. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.15. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.16. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.17. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.18. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.19. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.20. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.21. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.22. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.23. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.24. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.25. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.26. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.27. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.28. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.29. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.30. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.31. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.32. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.33. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.34. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.35. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.36. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

7.37. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

23. Dächern, Dachneigung und Dachdeckung
Als Dächern sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig. Zur Dachdeckung sind Treppendach oder Betondeckdächer in Refer- oder doppel- oder dachstuhlartig zulässig.

24. Dachneigung
Die Dachneigung dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufkante max. 18°
- an der Giebelkante max. 10°
- an der Firstkante max. 12°

25. Gestaltung von Dachflächen und Dachneigung
Es gelten die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Oberheid vom 01.07.1997 § 3 - Gestaltung von Dachflächen und Dachneigung, Punkt 1-4) in der jeweils gültigen Fassung.

26. Gebäudeanforderung
Die empfangene Haupterschließung ist einseitig, Abweichungen von exakt 90° sind jedoch zulässig. Untergrenze Bauhöhe, An- oder Verbauarbeiten dürfen abweichende Firsthöhen aufweisen.

27. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

27.1. Die Wohnfläche ist auf dem privaten Grundbesitz mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

27.2. Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der zugewiesenen Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Auf an nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

27.3. Garagen sind nur eingestrichelt zulässig.

27.4. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Färbung des Hauptgebäude anzuordnen. Flachdächer und Carports mit Flachdach sind zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig; eine Flachdachbegrenzung sind Garagen und Carports nicht zulässig. Garagen sind nur eingestrichelt zulässig.

27.5. Bei Straßenebenen müssen Garagen und Nebengebäude barrierefrei zugänglich sein. Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der zugewiesenen Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Auf an nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

28. Zulässigkeit von Nebengebäuden
Nebengebäude und Einfriedungen in Sinne des § 14 Abs. 1 der Bauzweckverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

29. Sonnenablenker auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

29.1. Die Errichtung von Anlagen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zweck der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassererzeugung) wird empfohlen.

3. Einfriedungen/Bündelbegrenzung

3.1. Zur Einfriedung der Grundstücke sind sogenannte Holzstaketenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über 0,06 Straßenniveau zulässig. Zulässig sind auch freistehende oder gestrichelte ständerartige Hecken.

3.2. An städtischen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Heckenstrukturen kunststoffummantelt mit Hohlprofilung zulässig.

3.3. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

3.4. Veränderungen gegenüber den vorhandenen Gebäudeausmaßen in Baugrundstück sind zu vermeiden. Aufbauten und Aufschüßlungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Gebäudekontur unzulässig.

4. Lärmschutz
Entlang der Kreisstraße BA 36, ist - wie im zeitlichen Teil dargestellt - ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über Straßenniveau zu errichten.

Die an östlichen Rand innerhalb der Flächen für Verknüpfungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelagerten Häuser sind im Dachgeschoss (Übergeschoss) mit Schallschutzfenster der Klasse II auszustatten. Ruhebedürftige Räume im Dachgeschoss (Übergeschoss) sind auf der straßenabgewandten Hausseite auszustatten.

5. Sicherung
Befestigungen
Die Gelände- und Bepflanzung in öffentlichen Grünflächen sind als wasserundurchlässige Deckungsflächen zu gestalten.
Die Gelände- und Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen sind mit Natursteinen oder wasserundurchlässigen Betonpflaster ohne Fugenverstellung zu befestigen.
Die Pflanzstellen sind mit Vegetationsmulch auszustatten.
Alle festgestellten Flächen, auf denen keine Grundwassererschließung erfolgt, sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu versehen.

Begrünzungen
Die Begrünzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Grünflächen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.
Anpflanzungsgebiete auf privaten Baugrundstücken müssen bei der Schlüsselabnahme der Gebäude mitzulegen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen.
Die Anpflanzung zur Begrünzung eines Baugrubens bzw. die Begrünzung des Lärmschutzwalles sind ebenfalls mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen.
Der Pflanzabstand von Pflanzen, die über 2,00 m groß werden, muss gegenüber der freien Luftlinie mindestens 2,00 m betragen. Bei Pflanzen, die max. 2,00 m hoch werden, ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (nach BOD).
Die mögliche Einzelnanzahl von Grundstücken, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, muss dieses gegenüber in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

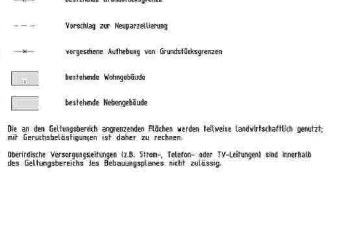
6. Linien
6.1. T101 Flurstraßennummer
6.2. bestehende Grundstücksgrenze
6.3. Vorschlag zur Neugrenzziehung
6.4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
6.5. bestehende Wohngebäude
6.6. bestehende Nebengebäude

7. Die an den Geländebereich angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt; mit Berücksichtigung sind dabei zu rechnen.

8. Überörtliche Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches

Multiba: M 15330



Art der baulichen Nutzung	MA	Allgemeines Wohngebiet	MA	I (E-F)
0,35				
2,7				
10				
15				
20				
25				
30				
35				
40				
45				
50				
55				
60				
65				
70				
75				
80				
85				
90				
95				
100				

Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches werden folgende gemeindeeigene Grundstücke festgesetzt:
Flur-Nr. 19222 Teilfläche ca. 104 m²
Flur-Nr. 19223 Teilfläche ca. 121 m²
Bestand Holzger, Wies, Hochtauben
Teilfläche ca. 252 m²
Flur-Nr. 1923 Holzger, Wies, Hochtauben
Teilfläche ca. 886 m²
Bestand: Regenrindschäbchen
Flur-Nr. 1971 Teilfläche ca. 814 m²
Flur-Nr. 1972 Teilfläche ca. 1540 m²
zulässig ca. 493 m² (63%) Flächenbeibehaltung für zweifache Aufwertung in Bereich der Holzerschläge mit Lagerflächen 1643 m²
Wiese, Aufschüßlungen mit Wiesbeweidung, vererntete Baubäume, Zäunungen, Holzerschläge mit Lagerflächen
Gesamtfläche ca. 9194 m²

Auf den festgesetzten externen Ausgleichsflächen werden Streubehelmen angelegt, die durch ihre extensive Bewirtschaftungsweise die Erhaltung von Regenwasser begünstigen. Im Bereich der Holzerschläge im westlichen Abschnitt der Flur-Nr. 1971 und 1972 werden die Flächen dadurch in zwei Stufen aufgestellt.
Auf den Flurstücken Flur-Nr. 1922 und 1923 wird als Landschaftspflegemaßnahme die Anlage des Erdbeckens naturnah gestaltet, indem mindestens vier Tümpel unterschiedlicher Größe angelegt werden und der anfallende Bodenhumus in Form von Erprobungsflächen zu entsorgen wird, diese eine extensive Wasserdurchlässigkeit ermöglicht wird. Auf diese Weise entstehen temporäre Kleingewässer, die vor allem für leuchtende Insektenarten schütten und den ökologischen Wert der Wasserdurchlässigkeit erhöhen. Diese Flächen werden ihrer natürlichen Entwicklung überlassen.
Entlang des östlich verlaufenden Flurbelegungsgebietes ist die Anpflanzung einer Überbaumreihe geplant, ebenso im Bereich der westlichen Baugrubenbereiche. Diese Landschaftspflegemaßnahme trägt zur Orientierung und Gliederung der Landschaft bei.
Die Restflächen der Flur-Nr. 1923 und 1925 sind dem Ökolotter der Gemeinde gutgeschrieben.
Erlaubt der Ersatzflächen.
Alle Ersatzflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, frühestens am 1. Juli. Das Mähegut ist von der Fläche zu entfernen, um eine Ausbreitung des Bodens zu vermeiden.

Verfahrensvermerk
a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsfrist wurde am 08.02.2020 erfüllt bzw. beachtet.
b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauOB zum Vermerk des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2019 bis 02.07.2019 stattgefunden.
c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.05.2019, geändert am 06.09.2019 wurde mit der Beschlusse vom § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 08.12.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgestellt.
d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2020, geändert am 14.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 in der Zeit vom 08.02.2020 bis 08.12.2020 beauftragt.
e) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauOB in der Fassung vom 07.02.2021 als Satzung beschlossen.
f) Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

1.0.10.2021
Harald Krug, Erster Bürgermeister

Bezeichnung des Projekts
GEMEINDE OBERHAID
LANDKREIS BAMBERG
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"ZELLBERG I", OBERHAID

DARSTELLUNG
ENTWURF
M 1:1000
Fassung vom 07.12.2014

ENTWURF
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWEISEN
WEYRAUTHER
96047 BAMBERG
MARGARETENSTRASSE 2
TEL.: 0931/396360
FAX: 0931/3960044