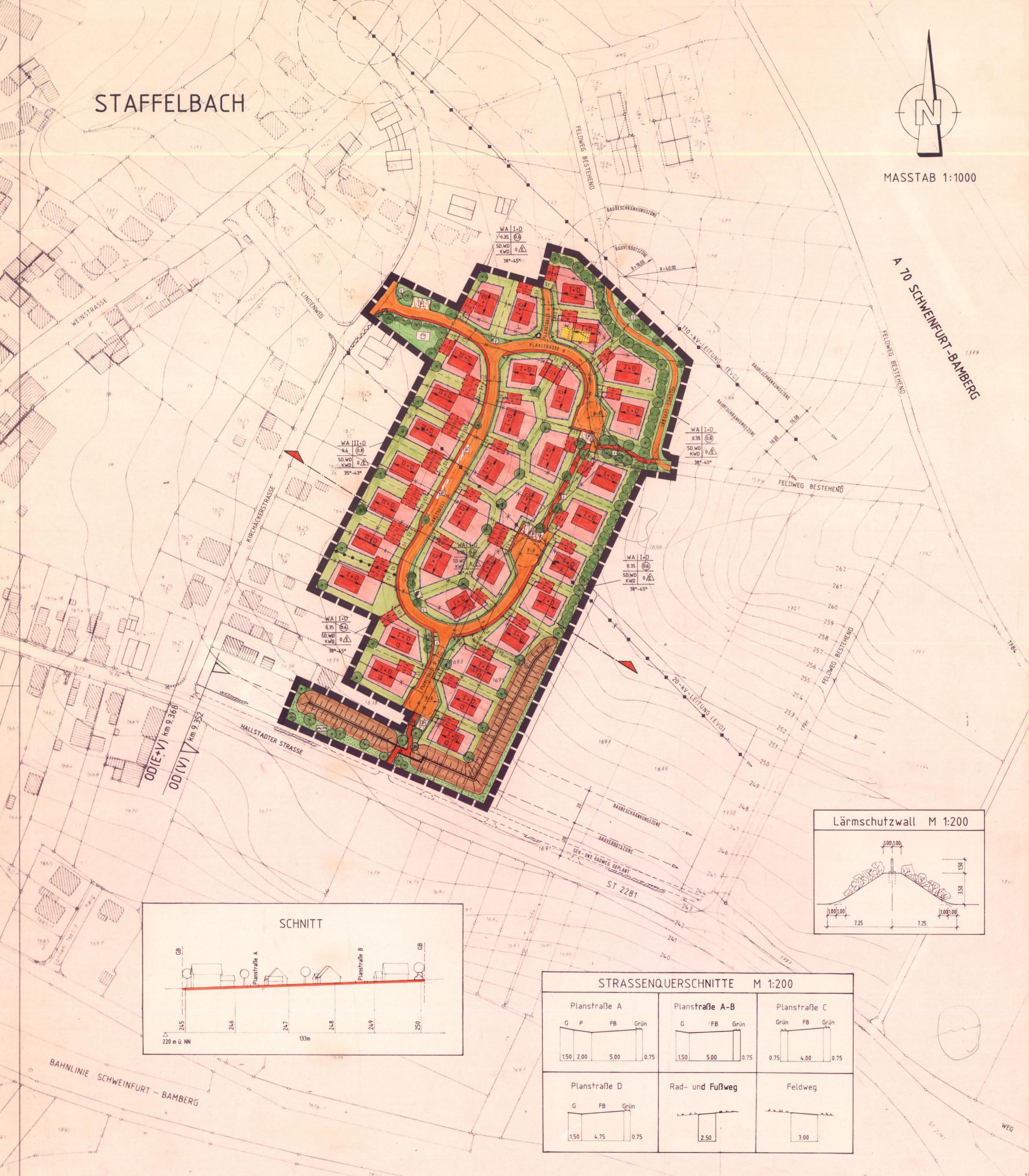


GEMEINDE BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN

MUNCHSÄCKER



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Münchsäcker" in der Gemeinde Oberhaid, Gemeindeteil Staffelbach, Landkreis Bamberg Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Landschafts- und Flächennutzungsplanvorentwurf, der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Oberhaid vom 13. Juli 1992 sowie die Bebauungsplanvorentwürfe des Ingenieurbüros

. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB. BauNVO und DIN 18003

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachgeschoß entstehen darf.

Vollgeschoß nur im Dachgeschoß entstehen darf. 2.2 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1.2 Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte

Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

gelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dach-

Pro Geschoß je Einzelhaus ist nur eine Wohnung

2.5 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.5.1 Traufhöhen Die maximale Traufhöhe bei I+D beträgt 3,50 m. Die maximale Traufhöhe bei II + D beträgt 6,00 m. 2.5.2 Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. fest-

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Baugrenze ____

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung

3.3.2 Höhenlage Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens

gelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder fest-

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten

3.3.4 Abstandsflächen (Art. 6, 7 und 91 BayBO) Die Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straße mit Gehweg

4.2 Selbständiger Fußweg

4.3 Rad- und Fußweg

4.4 Öffentliche Parkfläche

4.5 Feldweg (Wirtschaftsweg) zu beseitigen

4.6 Feldweg (Wirtschaftsweg) geplant 4.7 Einmündungsradius

4.9 Straßenbegrenzungslinie

4.10 Ortsdurchfahrtsgrenze St 2281 mit Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BayStrWG)

4.11 Straßenbegleitgrün

4.12 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze

5.2 Garagen

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,50 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen

Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten. Hinsichtlich der Zahl der Stellplätze gilt die von der Gemeinde erlassene Satzung.

für Garagen sind bis zu 50 m³ umbauten Raum zu-

Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. 5.6 Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffent-

lichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht

Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Bestehende Freileitung (110 kV) mit Mast der EVO

Im Laufe der Erschließung wird die Freileitung durch

Bestehende EVO-Freileitung (20 kV) mit Mast zu be-

ein Erdkabel ersetzt. (Siehe auch Leitungsrecht, Punkt 11.3)

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Verkehrswege auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.

Geplante Umspannstation (öffentliche Bedarfsfläche)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Verkehrsgrünflächen

z.B 0.3

z.B (0.5)

Kinderspielplatz geplant 7.4 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrs-

Winterlinde, Tilia cordata

Öffentliche Grünflächen

grünflächen und der öffentlichen Grünflächen. Stieleiche, Quercus robur Hainbuche, Carpinus betulus Spitzahorn, Acer platanoides Gemeine Esche, Fraxinus excelsior

Im Bereich von Stellplätzen sollen Ahorn und Linde nicht gepflanzt werden.

Pflanzgebot für freiwachsende Sträucher und Hecken zur Landschaft hin auf Privatgrund

Hartriegel, Cornus sanguine Hainbuche, Carpinus betulus Schlehe, Prunus spinosa Spitzahorn, Acer platonoides Wildrose, Rosa canina Schwarzerle, Alnus glutinosa Vogelbeere, Sorbus ancuparia Kätzchenweide, Salix spec.

7.6 Pflanzgebot für den Lärmschutzwall

Stieleiche, Quercus robur

Weißbirke, Betula verrucosa

Die Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall ist so durchzu führen, daß ein Pflanzabstand von 1 m in der Reihe und ebenfalls 1 m Reihenabstand eingehalten wird. Die einzelnen Pflanzen sind dabei in Gruppen zu 3 - 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Liste der zu pflanzenden Gehölzarten

Hainbuche, Compinus betulus Sommerlinde, Tilia plathyphyllos Waldahorn, Acer pseudoplatanus

Haselnuß, Corylus avellana Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus Gemeiner Liguster, Ligustrum vulgare

Hartriegel, Cornus sanguinea Schwarzer Holunder, Sambucus Nigra Wilde Brombeere, Rubus fruticosus 7.7 Die Kosten für die Bepflanzung (Punkte 7.4, 7.5 und 7.6)

> Die Bepflanzung geht dann in das Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer über. Diese haben die

im Rahmen der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen

sowie die Anpflanzung selbst übernimmt die Gemeinde

7.8 Private Grünflächen

7.9 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Gehölze zu verwenden. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen (s.a. Punkte 7.4 und 7.5)

Bepflanzung zu dulden und zu pflegen.

7.10 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig ver-

7.11 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Bezogen auf eine Dachfläche von 100 m² sollte die Größe des dafür erforderlichen Auffangbehälters 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Drainwasser

Das anfallende Drainwasser ist von den Grundstückseigentümern zu sammeln und für die Bewässerung des Gartens zu nutzen.

Außere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

 $\vdash -- \times \dashv$

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten,

welche der Lage des Baugebietes entspricht.

Wohngebäude

Gebäudeform

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

8.1.2 Dachform Satteldach

Walmdach

Krüppelwalmdach Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.

50 cm zulässig.

8.1.3 Dachneigung

8.1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten Die Dacheindeckung hat mit für die Region typischen

roten bis braunen Materialien zu erfolgen (möglichst Biberschwanz). Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfe der Hauslänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) werden nicht zu-

Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. 8.1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal

8.1.6 Fenster und Türen

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden oder quadratischen Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende oder quadratische Formate entstehen.

8.1.7 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Aussenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 50 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Materialien sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Dachneigung 35° - 45°, beidseitig gleich. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen

8.3 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

Grundstückseinfriedungen sind entsprechend der "Gemeindeverordnung über Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten im Bereich der Gemeinde Oberhaid" auszuführen.

Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Aufschüttungen mit steilen Böschungen

Rückstausicherung

Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 gegen Rückstau aus dem öffentl. Kanalnetz entsprechend zu sichern.

Revisionsschächte sind von den Grunstückseigentümern zu errichten und zu unterhalten. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen

Immissionsschutz

Lärmschutzwall (s.a. Punkt 7.6)

Der Lärmschutzwall erhält eine Höhe von 5 m. Die Gestaltung des Walles bleibt der Gemeinde überlassen. z.B. 3,50 m Wall mit weiterer 1,50 m Wand. Der Wall wird bepflanzt und darf nicht durch eine Erschließungsstraße durchbrochen werden.

Die Fläche bis zur Krone des Walles innerhalb des Baugebietes geht samt Bepflanzung in das Eigentum des anliegenden Grundstücksbesitzers über und ist von diesem

Für Wohnungen, welche im Geltungsbereich errichtet werden, sind von den Eigentümern selbst weitergehende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

Anordung von schutzwürdigen Räumen (Schlafen, Kinder) in den Gebäuden derart, daß mindestens ein für die Belüftung geeignetes Fenster auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes (Nordwesten dem Altort zugewandt) zu liegen kommt.

Ausnahmen von dieser Regelung sind im Einzelfall zulässig: a) Bei den Gebäuden an denen durch Immissionsrechnung gezeigt wird, daß die nächtichen Grenzwerte eingehalten sind

(z.B. Gebäude im Schatten des Walles)

b) Wenn für die Lüftung notwendige Fenster innerhalb eines belüftbaren Glasvorbaus (Wintergarten) mit Isolierverglasung liegen

Nicht auf schallabgewandten Seiten der Gebäude liegende Fenster und Rolladenkästen von Aufenthaltsräumen müssen ein Bauschalldämmaß von R'w = 35 dB haben.

Außenbauteil abgrenzt, muß die Dachhaut ein Bauschalldämmaß von R'w = 40 dB aufweisen. Die Eigentümer, der an den Wall grenzenden Grundstücke,

- Falls die Dachhaut einen Aufenthaltsraum als

Bezüglich des Schallschutzes gegenüber St 2281, A 70 und DB-Strecke wird für die mit a bzeichneten südlichen Baurechte folgendes zusätzlich festgesetzt:

haben die evtl. damit verbundenen Beeinträchtigungen

- Im Dachgeschoß dürfen keine Ruheräume angeordnet werden. Sonstige Festsetzungen

11.1 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung. (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 11.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

DN 38° - 45°

Diese Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

11.3 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Leitungsrecht für Stromversorgungskabel (Hauptstrang)

11.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

12.1 Fläche für den Stellplatz der Müllkübel

der EVO geplant

0

•••••

___EVO___

B. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Entfallende Grundstücksgrenzen Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

am 24.01.1994 durchgeführt.

Satzung beschlossen.

Bestehende bauliche Anlagen

Zu beseitigende bauliche Anlagen Denkmalpflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBI S. 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Münchsäcker" wurde vom Gemeinderat Oberhaid i der Sitzung am 15.12.1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.



Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Oberhaid



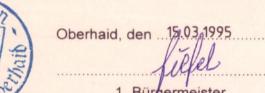
0 X 0

440

z.B. 349

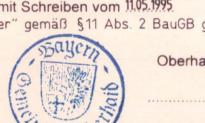
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 30.11.1993 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.10.1994, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Oberhaid vom 28.11.1994 bis einschl. 28.12.1994 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 17.11.1994, ortsüblich bekanntgemacht.





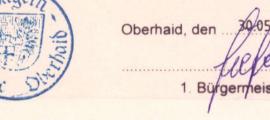
5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 09.05.1995 gemäß § 11 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB_zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 11.05.1995 den Bebauungsplan "Münchsäcker" gemäß §11 Abs. 2 BauGB genehmigt.



6. Die Genehmigung wurde am 29.05.1995.. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberhaid, Rathausplatz 1, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen



GEMEINDE OBERHAID **BEBAUUNGSPLAN MÜNCHSÄCKER**

WEYRAUTHER