

ABRUNDUNGSSATZUNG

Die Gemeinde 96173 Oberhaid erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) und gemäß § 4 Abs. 2a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - i.d.F. der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl S. 268), vom 10.03.1992 (GVBl S. 26), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) folgende (erweiterte) Ortsabrundungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne vom 29. Juli 1997 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauG.

§ 3

Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (Anm.: § 3 ist nur bei der erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zwingend aufzunehmen).

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberhaid, den ...23....Oktober...1997

Gemeinde Oberhaid



.....
Erster Bürgermeister

**Textteil zur Abrundungssatzung „Sonnenhang“ in der Gemeinde Oberhaid,
Gemeindeteil Staffelbach, Landkreis Bamberg**

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzung entsprechend der vorhandenen
angrenzenden Bebauung

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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



2.2 Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Geschöß je Einzelhaus ist nur eine Wohnung
zulässig.

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

0.3

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

0.5

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

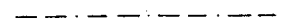
3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

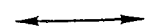


3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3 Stellung der baulichen Anlagen

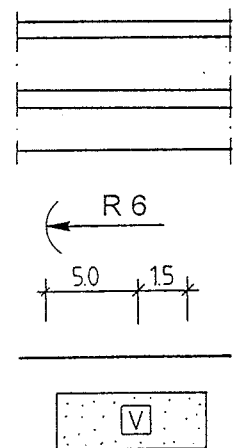
3.3.1 Hauptfirstrichtung



- 3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten 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.

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

- 4.1 Straße mit Gehweg
4.2 Feldweg (Wirtschaftsweg) geplant
4.3 Einmündungsradius
4.4 Maßzahlen
4.5 Straßenbegrenzungslinie
4.6 Straßenbegleitgrün
4.7 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.



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

- 5.1 Stellplätze St
5.2 Garagen Ga

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen



Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,50 m.

Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig.

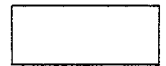
Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m³ umbauten Raum zugelassen.

- 5.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Private Grünflächen



- 6.2 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)



Auf Privatgrund sind zur Landschaft hin freiwachsende Sträucher und Hecken zu pflanzen.



7. Äußere Gestaltung

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

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugebietes entspricht.

7.1 Wohngebäude

7.1.1 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.

7.1.2 Dachform

Satteldach
Walmdach
Krüppelwalmdach

SD
WD
KWD

Der Dachvorsprung an Traufe und Örtgang darf max. 50 cm betragen.

7.1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. DN 38° - 45°

7.1.4 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 Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind nur für Nebenräume zugelassen.

7.1.5 Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

7.1.6 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.

7.2 Garagen

Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach.
Dachneigung 35° - 45°, beidseitig gleich.

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.

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 Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8. Immissionsschutz

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

- Anordnung von schutzwürdigen Räumen (Schlafen, Kinder) in den Gebäuden derart, daß mindestens ein für die Belüftung geeignetes Fenster auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes zu liegen kommt.
- Nicht auf schallabgewandten Seiten der Gebäude liegende Fenster und Rolladenkästen von Aufenthaltsräumen müssen ein Bauschalldämmmaß von $R'_w = 35$ dB haben.
- Falls die Dachhaut einen Aufenthaltsraum als Außenbauteil abgrenzt, muß die Dachhaut ein Bauschalldämmmaß von $R'_w = 40$ dB aufweisen.

9. Sonstige Festsetzungen

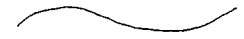
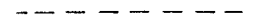
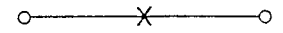
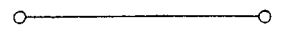
9.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



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

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenlinien
5. Flurstücksnummern
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Zu beseitigende bauliche Anlagen



z.B. 349

