

358

357

361

WA	I=E+D
0.4	(0.8)
o/ED	SD

MD	II
0.6	(1.2)
o	SD/FD



351

352

353

355

179

178

170/10

170/11

170/12

170/6

170/1

170/2

170

169/1

103

101

98

34

70

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

Auftraggeber	MARKT HEILIGENSTADT LKRS. BAMBERG
Projekt	BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN OBERNGRUB - BAUGEBIET "TEICH"
Darstellung	M 1:1000
Planung	BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH Zweigstelle Bayreuth Bahnhofstr. 29, 95444 Bayreuth 19.11.1998 str - di - su 

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERNBGRUB - BAUGEBIET "TEICH"
MARKT HEILIGENSTADT**

Der Markt Heiligenstadt erläßt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -; §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO
Zulässig sind die in Abs. 2, 1-3 aufgeführten Nutzungen; ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, 1-4 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, 5 BauNVO)
- 1.2 MD Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
Zulässig sind die in Abs. 2, 1-4 aufgeführten Nutzungen, soweit sie nicht wesentlich störend sind. Nicht zulässig sind stark immissionswirksame Nutzungen (keine Tierhaltung).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: z.B. 0,4
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: z.B. 0,8
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II = E + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei
das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen
muß; gemäß § 16 und 20 (1) BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.1  Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  Baugrenze

3.3 Füllschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

3.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5  Baulinie

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Einfahrten

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1  öffentliche Grünflächen

5.2  Zweckbestimmung: Friedhof

6. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

((§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB))

7.1  Pflanzgebot für Einzelbäume,
Bindung nach Stückzahl und Standort

7.2  Pflanzgebot für Einzelbäume,
Bindung nach Stückzahl,
jedoch ohne Standortbindung

7.3  zu erhaltende Bäume

7.4  neu anzupflanzende Heckengehölze

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

8.2  Maßangabe in Meter

8.3 SD zulässige Dachform:
Satteldach

8.4  einzuhaltende Firstrichtung, Abweichungen
von der festgesetzten Hauptfirstrichtung um
90° sind zugelassen

8.5  Umgrenzung der Flächen für Garagen

8.6  Fuß- und Radweg

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Städtebauliche Gestaltung

1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 50° zulässig.
Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roter Farbe zulässig.
- 1.2 Gebäudesockel
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf entweder die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits nicht um mehr als 0,50 m überschreiten.
- 1.3 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände
Der Kniestock - gemessen von OK Rohecke über EG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe max. 0,50 m
- am Ortgang max. 0,35 m
- 1.4 Dachbelichtung
Belichtung der Dachräume über Giebelfenster oder stehende Einzeldachgauben bis zu einer Breite von 1,40 m mit Satteldach im Material des Hauptdaches.
- 1.5 Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.
Die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten.
- 1.6 Äußere Gestaltung
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen. Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und grellen Farben sind nicht zulässig. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 1.7 Gebäudestellung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung muß eingehalten werden.
Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung um 90° sind zugelassen. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.
- 1.8 Grenzbebauung
Festgesetzte Grenzbebauung (Doppelhäuser) ist zwingend einzuhalten.
Die Gebäude benachbarter Grundstücke sind in einheitlicher Form und Gestaltung auszuführen (Dachneigung, Traufhöhe etc.). Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung an den Zuerstbauenden anzupassen.

- 1.9 Für die 2 Wohnhäuser im südlichen Bereich des geplanten Straßenanschlusses an die BA 13 werden Schallschutzfenster der Klasse II festgesetzt. Bei diesen Gebäuden sollten die Schlafräume jeweils an der Nordseite angeordnet werden.
- 1.10 Vor Baubeginn muß die Grundfläche der geplanten Wohngebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schnurgerüststrahlen nachzuweisen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- 2.2 Garagen sind nur eingeschobig zulässig.
- 2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßengrenzungsline) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, daß der Stauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt werden kann.
- 2.4 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
Die Garagentore sind in Holzbauweise auszuführen oder außenseitig mit schlichter Holzverkleidung zu versehen.
Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 2.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung an den Zuerstbauenden anzupassen.
- 2.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.
Ausführung wie Hauptgebäude oder Holzbauweise.

3. Ver- und Entsorgung

Bis zum Anschluß des Baugebietes an die vollbiologische gemeindliche Kläranlage Traindorf sind die einzelnen Bauparzellen mit einer Dreikammer-Ausfallgrube mit nachgeschalteter biologischer Reinigungsstufe („Biofilter“) auszurüsten.

II Grünordnung

1. Einfriedungen

- 1.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,00 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste). Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- 1.2 An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen zulässig.
- 1.3 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 1.4 Die Vorplätze vor Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 7,00 m beträgt.

2. Grünordnung

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Anfahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
- 2.2 Für je 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Baum- und Straucharten können auch als Gehölzgruppen gesetzt werden. Das für Oberngrub typische Element der Streuobstwiese in rasterförmiger oder linearer Anordnung sollte hierzu besondere Berücksichtigung erfahren. Mindestens ein Baum ist an der Verkehrsfläche zu pflanzen.
- 2.3 Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Randes des Baugebietes ist eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.4 Die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen sind soweit wie möglich zu erhalten (sh. Plan).
- 2.5 Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine intensive Begrünung - insbesondere zu Zwecken der Verkehrsberuhigung - vorzusehen. In Abständen von höchstens 40 m ist entlang der geplanten Straßenzüge ein heimischer Baum gem. der Pflanzliste zu pflanzen; verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.6 **Bodenarbeit**
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenzubegrünen.
Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 0,50 m sind, sind nicht zulässig.
- 2.7 **Flächenbefestigung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
Wasserdurchlässige Belagsarten sind:
Holzbelag, wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Betonpflaster und Natursteinpflaster, jeweils mit wasserdurchlässigem Unterbau und mit Sand verfugt.
Fußwege sind in wassergebundener Decke, in Natursteinpflaster oder in Betonsteinpflaster mit Natursteincharakter zulässig.
- 2.8 **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dach- und Verkehrsflächen) sollte der Versickerung zugeführt werden oder in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung benutzt werden.
- 2.9 **Fensterlose Fassaden** sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen.
Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

2.10 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln.

Die Pflanzenauswahl laut Pflanzgebot hat entsprechend folgender Liste zu erfolgen:

Gehölzartenliste:

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch,
3 x v. STU 12 - 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Baumarten II. und III. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch,
2 x v. STU 12 - 14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

Sträucher:

Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche

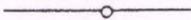
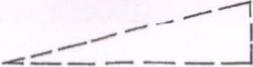
Cornus mas	Kornelkirsche
Corrus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
- Rosa pimpinellifolia	
- Rosa gallica	
- Rosa canina	
- Rosa rugosa	
- Rosa rubiginosa	
- Rosa centifolia	
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Beerensträucher	
Spindelobstbäume	
Kletterpflanzen	

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei den ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze an der Gesamtzahl der Pflanzen je Grundstück darf 20% nicht übersteigen, wobei heimische Nadelgehölze vorzuziehen sind (z.B. Gemeine Fichte - *Picea abies*, Weißtanne - *Abies alba*, Lärche - *Larix decidua*).

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer (private und öffentliche Flächen) ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

- 2.11 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
 Gehölze bis zu 2,0 m Höhe = mind. 50 cm Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe = mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

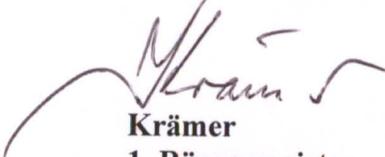
C. HINWEISE

1. 370 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Vorschlag zur Neuparzellierung
4.  vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5.  bestehende Wohngebäude
6.  bestehende Nebengebäude
7.  vorgeschlagene Gebäudestellung
8.  freizuhaltende Sichtfläche
9. Durch eine mögliche Bebauung der im Westen von Oberngrub gelegenen Vorrangfläche mit Windkraftanlagen können sowohl optische als auch akkustische Immissionen auf das Neubaugebiet einwirken.
10. Alle genannten Maße sind reine Verkehrsbreiten. Randflächen, Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.

Bebauungsplan „Oberngrub-Teich“ Verfahrensvermerke

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen . Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 29.11.1994 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.1997 bis 21.02.1997 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.1995 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20.01.1997 bis 21.02.1997 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 31.08.1998 bis 02.10.1998 erneut öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.1998 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 31.08.1998 bis 02.10.1998 erneut beteiligt.
- g) Der Marktgemeinderat Heiligenstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.11.1998 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

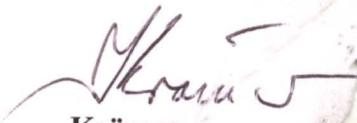
Markt Heiligenstadt, den 31. Juli 2000


Krämer
1. Bürgermeister



- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.07.2000 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- i) Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie auf die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- j) Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Heiligenstadt, den 31. Juli 2000


Krämer
1. Bürgermeister