

# Bebauungsplan



## A Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach 4 BauNVO

### 2. Mass der baulichen Nutzung

0,35 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) wobei das II OG ein ausgebautes DG ist

### 3. Bauweise / Baulinie / Baugrenze

nur Einzelhauser zulässig

### 4. Verkehrsf lächen

Strassenbegrenzungslinie  
Strassenverkehrsf lächen bes. Zweckbestimmung  
Fussweg  
Weg f. landwirtschaftliche Fahrzeuge  
Strassenbegleitgrün, Wegebegleitgrün

### 5. Gruenfl ächen

Öffentliche Gruenfl ächen  
Pflanzung siehe exempl. Pflanzliste (Begründung)  
Pflanzung v. standortgerechten, grosskrönigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen  
Pflanzung v. standortgerechten, kleinkrönigen Bäumen an den gekennzeichneten Stellen  
Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen und Strauchern am Ortsrand. Pflanzung von 1 Obstbaum pro 8 m und 1 Strauch pro 1,3 m<sup>2</sup>

### 6. Sonstige Planzeichen

Ga Garage  
St Stellplatz  
Grenze des Geltungsbereiches  
Fistrichtung

## B Festsetzungen durch Text

Die gruenordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplanes  
Die Gestaltung der Grundstuecksf lächen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten  
Behinderungen durch Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Fl ächen entstehen, sind ohne Einschränkungen erlaubt.

Höhenlage  
Fuer bergseitig der Strasse gelegene Haeuser darf der Erdgeschossfussboden max. 0,30 m ueber der Strassenachse liegen  
Fuer talseitig der Strasse gelegene Haeuser darf der Erdgeschossboden max. 0,20 m ueber der Strassenachse liegen  
Gestaltung baueicher Anlagen

Kniestoecke  
Kniestoecke sind zulässig wenn der obere Abschluss der Dachfl äche nicht mehr als 0,5 m ueber der Oberkante der Geschossdecke liegt.  
Frei auskragende Dachueberstände duerfen max. 0,30 m ueber die Waende ueberstehen.  
Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung betraagt 45 - 52 Grad  
Dachraum  
Zulässig sind Satteldächer  
Dachneigung  
Fuer die Deckung der Daecher sind rote Dachziegel zu verwenden.

Dachgauben  
Es sind Schiepp- oder Giebelgauben zulässig.  
Die addierte Breite aller Dachgauben darf 1/3 der Firstlaenge nicht ueberschreiten.  
Der Abstand mehrere Dachgauben untereinander muss mindestens 10 m betragen.  
Die Fensterlaenge muss bei Einzelgauben und zusammengebaute Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Gauben (Dachfl äche Schieppgauben) muessen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Fenster  
Die Fensterformate muessen immer das Format eines stehendes Rechteck mit dem Seitenverhaeltnis 2-3 zu 4-5 haben.

Dachschneitte  
Dachschneitte sind nicht zulässig  
Sonnenkollektoren  
Sonnenkollektoren sind zulässig

Stellplaetze und Garagen  
Pro Wohnbreite werden 2 Stellmoeglichkeiten gefordert. Fuer jede weitere Wohnbreite ist 1 Stellmoeglichkeit nachzuweisen.  
Werden Sie als Garagen in das Gebaeude integriert, so wird die Fl äche nicht auf die zulässige Geschossfl äche angerechnet.

Vor Garagen sind Stauraume von grundsaeztlich von 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstueck liegen muessen und von der oeffentlichen Strassenverkehrsfl äche nicht abgegrenzt werden duerfen.  
Freistehende Garagenbaeuwerke sind in Bauart und Stil der Wohngebaeude auszufuehren.  
Nebengebaeude / Untergeordnete Bauteile  
Nebengebaeude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebaeude oder der Garage anzuordnen, das gleiche fuer untergeordnete Bauteile wie Kellervorspr. oder Abstellraeume.

Muelltonnenstandsplaetz  
Es sind ausreichend Standplaetze fuer Muelltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Strasse nicht eingesehen werden. Einzelstehende muelltonnen sind nicht zugelassen.  
Materialien  
Nicht zugelassen sind:  
fuer Aussenwaende:

glaenzender Putz und andere glatte, glaenzend polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen, bzw. grossformatige Asbest oder Kunststoffverkleidungen.  
glaenzende, grell leuchtende, metallische Farben  
fuer Farben  
Es sollen bevorzugt werden:  
Holz, geputztes oder geschlaemtes Mauerwerk, Klinkermauerwerk oder Glas  
fuer Aussenwaende:  
erdarabene, getrocknete Farben

Bodenbeläge  
Die Abgrenzung zu den Strassenrandfl ächen und zu den Vorgaerten erfolgt mit einer Rinne.  
Die Strassenrandfl ächen und die PKW-Stellplaetze sind in Schotterrasen, wassergebundenen Decke oder mit Rasenplaster zu befestigen.  
Gehwege sind wie die Zufuehren und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster (vollfl äche Befestigungen aus Beton- oder Asphaltbelägen sind nicht zugelassen) auszufuehren.

Wandbegrenzung  
An baulichen Anlagen ueber 1,50 m Hoehe sind Wandbegrenzungsmassnahmen durchzufuehren. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandfl äche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzfl äche von 0,6 m x 0,6 m zu pflanzen.  
Zaun  
Zaune duerfen nicht hoeher als 1,0 m sein. Es duerfen nur Zaene mit senkrechter Laetzung (Holz) oder gruen beschichteter Maschendraht Verwendung finden. Maschendrahtzaene sind mit heimischen Gehenzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Nicht uebertraute Grundstueckfl äche  
Um eine Mindestumgruenung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstueckfl ächen zu mindestens 10% gruenfl ächen extensiv anzulegen. Pro Grundstueck ist mindestens 1 Grossbaum zu pflanzen.

## C Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstuecksgrenze  
Geplante Grundstuecksgrenze  
Bestehendes Haupt- und Nebengebaeude  
Höhenlinie  
Bestehender Feldrain  
Bestehende Flurnummer  
Grenze baueicher Anlagen entlang von Kreisstrassen

# Unteres Gewend

## D Hinweise durch Text

Massgebend fuer den gesamten Bebauungsplan ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Juli 1987  
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977, geaendert durch Aenderungsverordnen vom 19. Dez. 1986 (BGBl. Seite 2665)

Wasserversorgung  
Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschliessen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter Loeschwasserdruckverhaeltnissen mit Trink- und Abwasserbeseitigung

Das gesamte anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist gemaess dem Abwasserbeseitigungskonzept des Marktes Heiligenstadt ueber ausreichend dimensionierten und den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Kanälen und Kanalisationsbauwerken abzuleiten.  
Niederschlagswasser von befestigten Grundstuecksf lächen sind ueber die Kanalisation abzuleiten.

Kartengrundlage  
Die Kartengrundlage wurde als Kopie des Katasterplanes Massstab M:1000 vom Markt Heiligenstadt zur Verfuegung gestellt (N.W. LXXIII.13.18).  
Diese Kartengrundlage wurde zur Bearbeitung digitalisiert um zur weiteren Bearbeitung mit EDV-Systemen Systemen abgespeichert.  
Die Hoehenentwicklung wurde vor Ort aufgenommen und mit den zur Verfuegung gestellten Hoehen auf NN bezogen. Das Verf ähren wurde gemaess WobauEUG vom 1. Juni 1990 durchgefuehrt.

Der Marktrat hat am 8. Februar 1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 15. Feb. 1990 ortsbuulich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Unteres Gewend" mit integrierter Gruenordnungsplanung ist zur Buergerbeteiligung ausgelegen, gleichzeitig wurde das Verf ähren Anhoerung Traeger oeffentlicher Belange durchgefuehrt.  
Stand: 13.12.1990  
Bekanntmachung vom: 14.1.1991  
Ausgelegen Bebauungsplan mit Begründung Markt Heiligenstadt  
Vom: 21 Januar 1991

bis: 18. Februar 1991  
(1. Buergerraeisler)  
Beschluss und Anregungen wurden mit Beschluss vom 27. 03. 1991 eingearbeitet.  
Stand: 19.6.1991

Der Marktrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 19. Juni 1991 als Satzung beschlossen.  
(1. Buergerraeisler)  
(1. Buergerraeisler)

Der Markt Heiligenstadt i.O.F. hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 24.06.1991 gemaß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.  
Das Landratsamt Bamberg hat die Verletzung von Rechtswortschritten innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend gemacht.  
Heiligenstadt, den 16. 06. 1991  
(Kraemer) 1. Buergerraeisler

Heiligenstadt, den 16. 06. 1991  
(Kraemer) 1. Buergerraeisler

## Bbpl Unteres Gewend

Entwurf IV M 1 : 1000  
Bearbeitet GH Stand: 20.6.1991  
Horak & Mueller-Maatsch 8602 Burghaslach  
Marktplatz 2 Tel: 09552/483 Fax: 7513