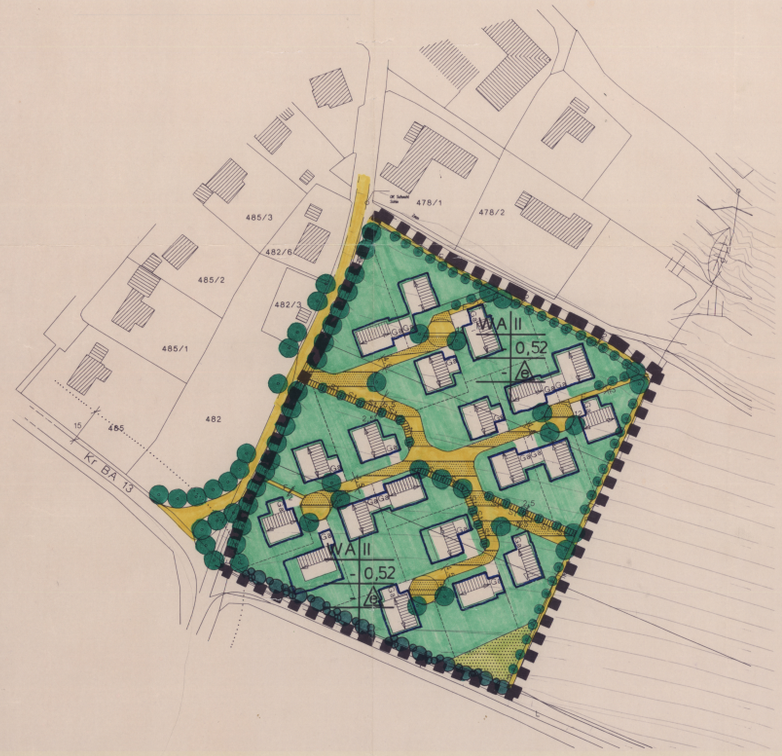
BEBAUUNGSPLAN

1. Vereinfachte Änderung UNTERES GEWEND



A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach 4 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung

0,52 Geschossflaechenzahl (GFZ) Hoechstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse (Hoechstgrenze) wobei das II OG ein ausgebautes DG ist

3. Bauweise / Baugrenze

A nur Einzelhauser zulaessig
Baugrenze

4. Verkehrsflaechen

Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsflaechen bes. Zweckbestimmung
F Fussweg
L Weg f. landwirtschaftliche Fahrzeuge
Strassenbegleitgruen, Wegebegleitgruen

5. Gruenflaechen

Oeffentliche Gruenflaechen
Pflanzung siehe exempl. Pflanzliste (Begruendung)
Pflanzung v. standortgerechten, grosskronigen Baeumen an den gekennzeichneten Stellen
Pflanzung v. standortgerechten, kleinkronigen Baeumen an den gekennzeichneten Stellen
Pflanzung von standortgerechten Obstbaeumen und Straeuchern am Ortsrand. Pflanzung von 1 Obstbaum pro 8 m und 1 Strauch pro 1,3 m2

6. Sonstige Planzeichen

Ga Garage
St Stellplatz
Grenze des Geltungsbereiches
Firstrichtung

B Festsetzungen durch Text

Die gruenordnerischen Belange sind Bestandteil des Bebauungsplanes
Die Gestaltung der Grundstuecksflaechen haben sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten

Immissionen
Behinderungen durch Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Flaechen entstehen, sind ohne Einschraenkungen erlaubt.

Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt. Das EG und ein ausgebautes Dach.
Ergibt sich aus dem natuerlichen Gelände verlauf ein 3. Vollgeschoss, so wird dies hingenommen.

Hoehenlage
Fuer bergseitig der Strasse gelegene Haeuser darf der Erdgeschossfussboden max 1,00 m ueber der Strassenachse liegen
Fuer talseitig der Strasse gelegene Haeuser darf Der Erdgeschossboden max. 0,90 ueber der Strassenachse liegen.

Gestaltung baulicher Anlagen

Kniestoecke
Kniestoecke sind zulaessig wenn der obere Abschluss der Dachflaeche nicht mehr als 0,5 m ueber der Oberkante der Geschossdecke liegt. Frei auskragende Dachueberstaende duerfen max. 0,30 m ueber die Waende ueberstehen

Dachneigung
Die zulaessige Dachneigung betraegt 45 - 52 Grad

Dachform
Zulaessig sind Satteldaecher

Dacheindeckung
Fuer die Deckung der Daecher sind rote Dachziegel zu verwenden.

Dachgauben
Es sind Schlepp- oder Giebelgauben zulaessig. Die addierte Breite aller Dachgauben darf 1/3 der Firstlaenge nicht ueberschreiten. Der Abstand mehrerer Dachgauben muss untereinandermindestens 1 m betragen. Die Fensterteilung muss bei Einzelgauben und zusammengebauten Gauben ein sichtbar stehendes Format aufweisen.
Die Firstoberkante der Gauben (Dachflaeche Schleppgauben) 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.

Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind nicht zulaessig

Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind zulaessig

Stellplaetze und Garagen
Pro Wohneinheit werden 2 Stellmoeglichkeiten gefordert fuer jede weiter Wohneinheit ist 1 Stellmoeglichkeit nachzuweisen.
Werden Sie als Garagen in das Gebaeude integriert, so wird die Flaeche nicht auf die zulaessige Geschossflaeche angerechnet.
Vor Garagen sind Stauraeume von grundsaetzlich von 5,0 m Tiefe einzuhalten, die auf dem Grundstueck liegen muessen und von der oeffentlichen Strassenverkehrsflaeche nicht abgegrenzt werden duerfen.
Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und Stil der Wohngebaeude auszufuehren.

Nebengebaude / Untergeordnete Bauteile
Nebengebaeude sind im baulichen Zusammenhang mit dem Wohngebaeude oder der Garage anzuordnen, das gleiche fuer untergeordnete Bauteile wie Kellervorspr. oder Abstellraeume.

Muelltonnenstandsplatz
Es sind ausreichend Standplaetze fuer Muelltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daßss sie von der Strasse nicht eingesehen werden. Einzelstehende muellhaeuschen 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.
fuer Farben glaenzende, grell leuchtende, metallische Farben
Es sollen bevorzugt werden:
fuer Aussenwaende: Holz, geputztes oder geschlaemmtes Mauerwerk, Klinkermauerwerk oder Glas
fuer Farben erdfarbene, gebrochene Farben

Bodenbelaege
Die Abgrenzung zu den Strassenrandflaechen und zu den Vorgaerten erfolgt mit einer Rinne.
Die Strassenrandflaechen und die PKW-Stellplaetze sind in Schotterrasen, wassergebundenen Decke oder mit Rasenpflaster zu befestigen.
Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugaenge zu den Anwesen in Pflaster (vollflaechige Befestigungen aus Beton- oder Asphaltbelaegen sind nicht zugelassen) auszufuehren.

Wandbegruenung
An baulichen Anlagen ueber 1,50 m Hoehe sind Wandbegruenungsmassnahmen durchzufuehren. Pro 4,0 m nicht unterbrochener Wandflaeche ist eine Kletterpflanze in einer Pflanzflaeche von 0,6 m x 0,6 m zu pflanzen.

Zaeune
Zaeune duerfen nicht hoeher als 1,0 m sein. Es duerfen nur Zaeune mit senkrechter Lattung (Holz) oder gruen beschichteter Maschendraht Verwendung finden. Maschendrahtzaeune sind mit heimischen Gehoelzen zu hinterpflanzen. Zaunsockel sind nicht zulaessig.

Nicht ueberbaute Grundstuecksflaeche
Um eine Mindestdurchgruenung zu erreichen, sind die nicht bebauten Grundstuecksflaechenzu mindestens 10% gaertnerisch extensiv anzulegen. Pro Grundstueck ist mindestens 1 Grossbaum zu pflanzen.

C Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstuecksgrenze
Geplante Grundstuecksgrenze
Bestehendes Haupt- und Nebengebaeude
Hoehenlinie
Bestehender Feldrain
482 Bestehende Flurnummer
Grenze baulicher Anlagen entlang von Kreisstrassen

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 Aenderungsvorhaben vom 19. Dez. 1986 (BGBl Seite 2665)

Wasserversorgung
Das gesamte Gebiet ist durch entsprechende Rohrnetzerweiterung mit fortschreitender Bebauung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung anzuschliessen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung unter genuegenden Druckverhaeltnissen mit Trink- und Loeschwasser gewaehrleistet ist.

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

Kartengrundlage
Die Kartengrundlage wurde als Kopie des Katasterplanes Masstab M 1:1000 vom Markt Heiligenstadt zur Verfuegung gestellt (N.W. LXXXIII.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 Verfahren wurde gemaess WoBauErlG vom 1.Juni 1990 durchgefuehrt.
Der Marktrat hat am 8. Februar 1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am: 15.02.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Unteres Gewend" mit integrierter Gruenordnungsplanung ist zur Buergerbeteiligung ausgelegen, gleichzeitig wurde das Verfahren Anhoerung Traeger oeffentlicher Belange durchgefuehrt.
Stand: 13.12.1990
Bekanntmachung vom: 14.1.1991
Ausgelegen Bebauungsplan mit Begruendung
Markt Heiligenstadt
Vom: 21 Januar 1991 bis: 20. Februar 1991

Kramer
(Siegel) (1.Buergermeister)

Bedenken und Anregungen wurden mit Beschluss vom 27. 03. 1991 eingearbeitet.
Stand 19.6.1991

Kramer
(Siegel) (1.Buergermeister)

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

...6.1991

Der Markt Heiligenstadt i.Ofr. hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.06.1991 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Bamberg hat die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend gemacht.

Heiligenstadt i.Ofr. den 10.10.1991
Kramer
(Kramer) 1.Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 02.09.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Heiligenstadt -Rathaus- zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Heiligenstadt i.Ofr. den 10.10.1991
Kramer
(Kramer) 1. Bürgermeister

1. Vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 19. März 1992 geändert. Die Träger öffentlicher Belange und die Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurden mit Schreiben vom 7. August 1992 mit der Bitte um Stellüngnahme nach BauGB § 13 Abs.1 bis zum 31. August 1992 gehört.
Bedenken und Anregungen traten nicht auf.

1. Vereinfachte Änderung
Änderung nach BauGB § 13 Abs.1 mit Beschluß vom 19. März 1992

Heiligenstadt den 28. Sep. 1992

Kramer
Kramer
1. Bürgermeister