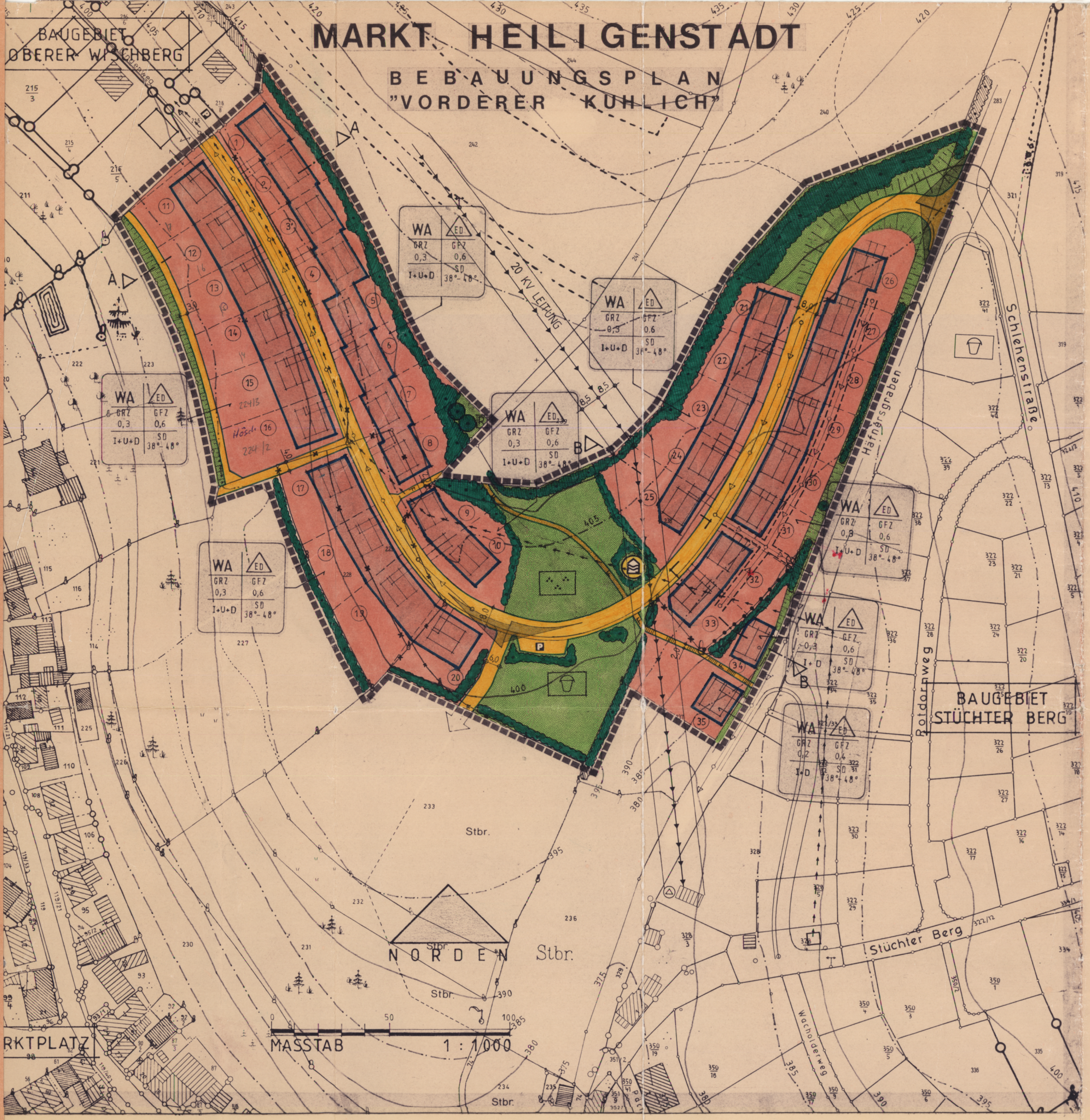
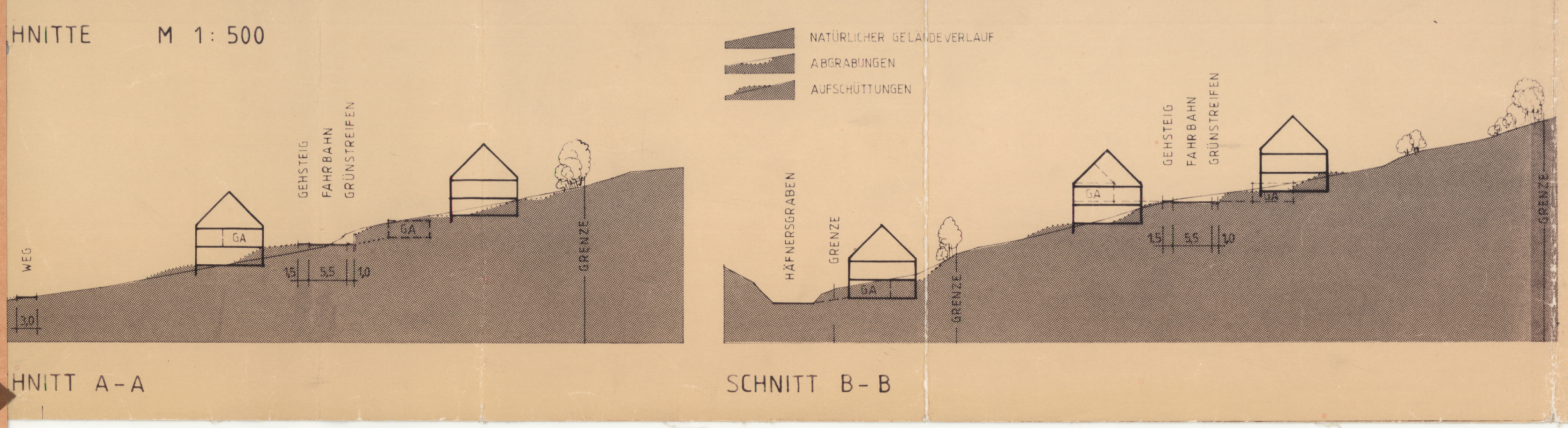
Bebauungsplan „Vorderer Kuhlich" Heiligenstadt (Lindenweg)

MARKT HEILIGENSTADT

BEBAUUNGSPLAN "VORDERER KUHLICH"



SCHNITTE M 1:500



SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

TEXTTEIL

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heiligenstadt erläßt gem. § 10 BBauG, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 107 der BayBO diesen Bebauungsplan als Satzung.

Rechtsgrundlagen:
a) Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.82 (GVBl.S. 419)
d) Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete (nach § 4 BauNVO) Die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften ist nur auf den Parzellen 10 oder 20 zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

G R Z	Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO)	Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben.
G F Z	Geschoßflächenzahl (nach § 20 BauNVO)	
I + D	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (einschließlich Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß nach Artikel 2 BayBO)	
I + U + D	3 Vollgeschosse als Höchstgrenze (einschließlich Dachgeschoßausbau und Untergeschoßausbau als Vollgeschosse nach Artikel 2 BayBO)	

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

ED	Offene Bauweise (nach § 22 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▬	Baugrenzen für Hauptgebäude (nach § 23 BauNVO)
SD	Satteldach
⊟	Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

🟧	Straßenverkehrsflächen
―	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkflächen
F	Fußweg
◺	Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von allen baulichen Anlagen sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw. freizuhalten, soweit sie eine Höhe von 0,8 m ab Oberkante Straße übersteigen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

◉	Standort für die Errichtung eines Löschwasserbehälters

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Öffentliche Grünflächen
⊡	Spielplatz
⁖	Grünanlage
R	Rastplatz
☐	Private Grünflächen

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

● ●	Bäume zu erhalten
●●●	Sträucher zu erhalten
●●●	Sträucher zu pflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

▪▪▪▪	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
•―•―•	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- - - -	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

HAUPTGEBÄUDE

Grenzabstand: Abweichend von Art. 6 BayBO wird der Mindest-Grenzabstand bei den Parzellen 1 - 20 zur nordwestlichen Grundstücksgrenze, bei den Parzellen 21 - 35 zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf 3,0 m festgesetzt.

Höhenlage:
a) Gebäude bergseits der Erschließungsstraße: OK Kellerdecke höchstens 50 cm über dem bergseitigen Gelände
b) Gebäude talseits der Erschließungsstraße: OK Kellerdecke höchstens 50 cm über OK Straße

Seitenlänge: Die Seitenlänge der Gebäude soll mindestens 10,0 m betragen.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Länge : Breite) soll das Maß 5 : 4 nicht unterschreiten.

Dachform: Satteldach, First wie angegeben (Krüppelwalmdächer sind zulässig)

Dachneigung: 38° - 48°

Dachdeckung: Harte Dacheindeckung mit ziegelfarbigen Materialien

Kniestock: Zulässig bis maximal 50 cm

Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:
a) Abstand zu den Giebelgesimsen mind. 2,0 m
b) Höhe ab OK Sparren max. 1,2 m
c) Länge einer Gaube max. 2,0 m

Fassadengestaltung: Die Fassaden sind ohne auffallende Muster und grelle Farben zu gestalten. Flächen mit Glasbausteinen sind nur bis max. 1,0 m² zulässig.

Entwässerung tiefliegender Räume: Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist die DIN 1986 Bl. 1 -Grundstücksentwässerungsanlagen- Ziff. 14 zu beachten. (Textabdruck: "Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauebene anfällt, ist der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Hebeanlage zuzuführen; jedoch kann häusliches Schmutzwasser, das keinen Anteil von Abwasser aus Klosett- oder Urinalanlagen hat, über Absperrvorrichtungen gegen Rückstau nach DIN 1997, Teil 1, abgeleitet werden".)

NEBENGEBÄUDE

Überbaubare Fläche: Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch darf die mit Nebengebäuden überbaute Grundstücksfläche 50 m² nicht übersteigen.

Seitenlänge: Die zulässige Seitenlänge der Nebengebäude wird auf max. 10,0 m beschränkt.

Anordnung der Garagen: Talseits der Erschließungsstraße sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Bei Anordnung der Garage parallel zu Hauptgebäude und Straße ist zwischen Garagenwand und öffentlicher Verkehrsfläche ein Pflanzstreifen von mind. 0,5 m freizuhalten.

Bergseits der Erschließungsstraße können die Garagen im Untergeschoß des Hauptgebäudes oder frei angeordnet werden; bei freier Anordnung ist nur erdgeschossige Bebauung zulässig.

Grenzbebauung: Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden (Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nachbau: Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Kfz-Stellflächen: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Stellfläche von mind. 5,0 m Länge freizuhalten; diese Fläche darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

AUSSENANLAGEN

Einfriedungen sind nicht vorgeschrieben. Bei Errichtung sind an der Straßenseite Holzzäune (max. Höhe 1,0 m über OK. Straße), zwischen den Grundstücken dunkelgrüne Maschendrahtzäune (max. Höhe 1,3 m) zu verwenden.

Natürlicher Geländeverlauf: Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen im privaten Bereich nur bis zu einem Höhenunterschied von max. 1,0 m verändert werden.

Bepflanzung: Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten. Für Neupflanzungen werden empfohlen:
a) Für Bäume: Steineichen (Quercus petraea), Stileichen (Quercus robur), Winterlinden (Tilia cordata), Sommerlinden (Tilia platyphylos), Spitz- und Bergahorn (Acer platanoides und Acer pseudoplat.), Birken (Betula pendula), Eschen (Fraxinus excelsior), Feldahorn, Vogelbeere sowie Obstbäume (Äpfel, Zwetschgen, Pflaumen und Sauerkirschen in robusten Sorten).
b) Für Sträucher: Haseln (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Wacholder.
c) Zu vermeiden sind große freistehende Nadelbäume, Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten und auch rot- oder buntlaubige Formen von Laubgehölzen.

SONSTIGES

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht verunstaltend wirken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Böschungen und Stützmauern, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden teilweise außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und sind von den Anliegern zu dulden, sie gehören zu den Baugrundstücken. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. Das gleiche gilt für Betonrückenstützen von Randeinfassungen.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel, die im Abstand von ca. 1,0 m parallel zu den Grundstücksgrenzen in Privatgrund verlegt werden.

Parzellen 25, 33 und 35: Die Bauanträge dieser Parzellen sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Überlandwerk Oberfranken AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG: Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzungen abweichen, z.B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigungen, sind als Ausnahme zugelassen. (Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gewährleistet sein.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

—▼—▼—	20 KV-Freileitung der Überlandwerk Oberfranken AG mit Schutzstreifen
△	Umformerstation
→ → →	vorhandene Wasserleitung

HINWEISE

―•―	Grundstücksgrenzen vorhanden, bleibend
―×―	Grundstücksgrenzen vorhanden, aufzulassen
- - -	Grundstücksgrenzen neu zu bilden
ǀǀǀǀǀ	Böschungen
224	Flurstücksnummern
5 m 10 m	Höhenlinien mit Höhenangaben ü. NN.
㉑	Parzellennummer
▨	bestehende Wohngebäude
▥	bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
⊞	Vorgeschlagene Baukörper mit vorgeschlagenem Garagenstandort
—o—▷	geplanter Abwasserkanal

Anmerkung: Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.80 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.12.81 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Heiligenstadt, den 10.12.1985

1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.81 hat in der Zeit vom 16.12.81 bis 23.12.81 stattgefunden.

(Siegel)

Heiligenstadt, den 10.12.1985

1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.3.1983 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 9. Mai 1983 bis 10. Juni 1983 öffentlich ausgelegt, und in der Neufassung vom 10.12.84 vom 28.1.85 – 1.3.1985.

(Siegel)

Heiligenstadt, den 10.12.1985

1. Bürgermeister

d) Die Gemeinde Heiligenstadt hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26.9.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 10.12.84 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Heiligenstadt, den 10.12.1985

1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid (Verfügung) vom 10.03.86 Nr. 34-610 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

LANDRATSAMT BAMBERG
(Siegel)

Bamberg, den 10.03.86

i.A. Schmitt
Schmitt
Reg. Rätin

f) Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 27.3.1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Heiligenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Heiligenstadt, den 27.3.1986

1. Bürgermeister

REGELBEISPIELE

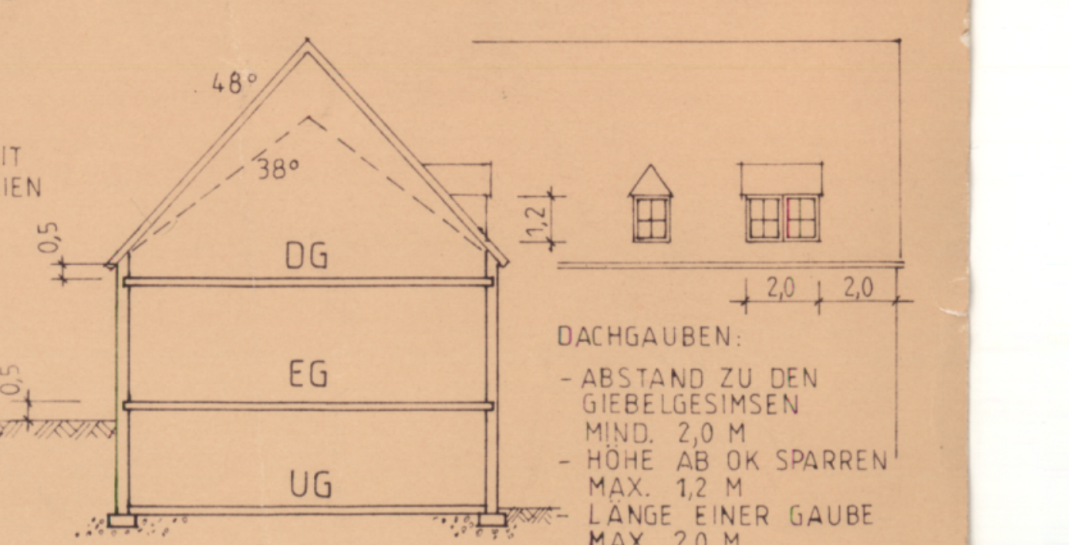
HAUPTGEBÄUDE M 1:200

EINZEL- ODER DOPPELHAUS

SATTELDACH,
DACHNEIGUNG 38°-48°
HARTE DACHEINDECKUNG MIT ZIEGELFARBIGEN MATERIALIEN

KNIESTOCK MAX. 50 CM

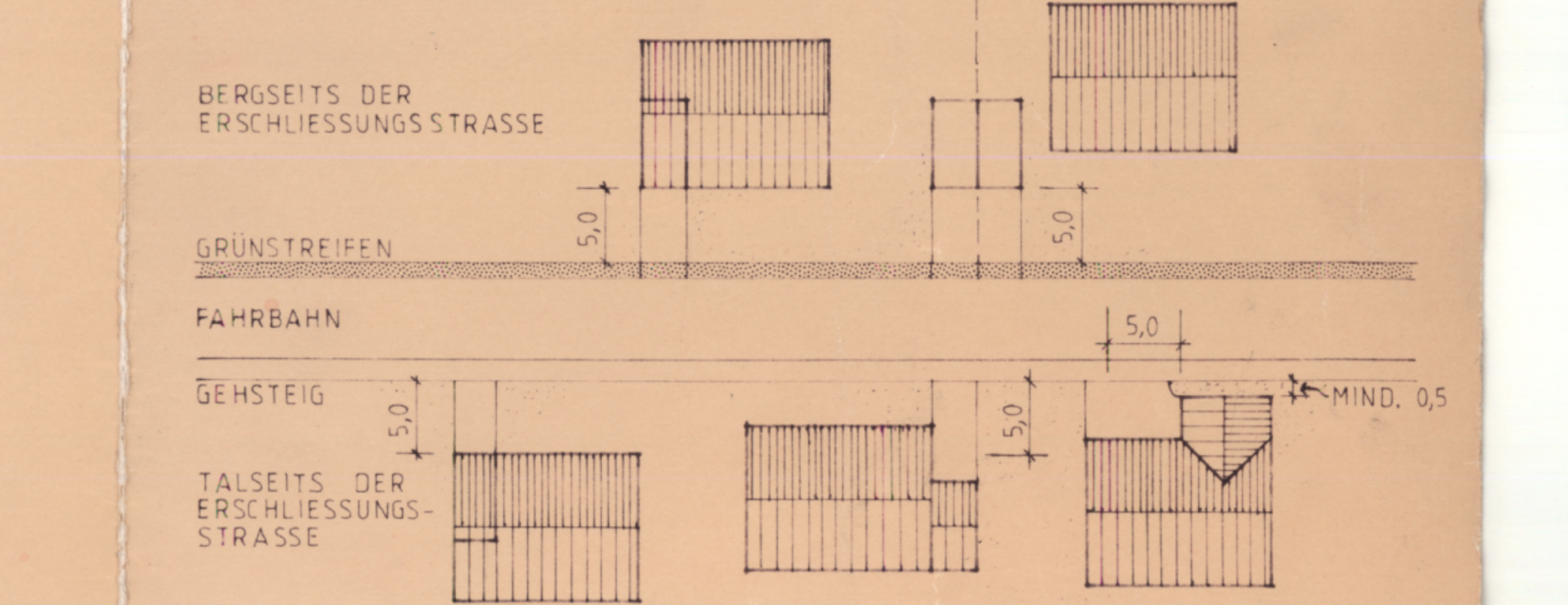
OK KELLERDECKE MAX. 50 CM ÜBER OK STRASSE BZW. ÜBER BERGSEITIGEM GELÄNDE



DACHGAUBEN:
- ABSTAND ZU DEN GIEBELGESIMSEN MIND. 2,0 M
- HÖHE AB OK SPARREN MAX. 1,2 M
- LÄNGE EINER GAUBE MAX. 2,0 M

GEBÄUDELÄNGE MIND. 10,0 M
SEITENVERHÄLTNIS MIND. 5:4

ANORDNUNG DER GARAGEN M 1:500


BERGSEITS DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
GRÜNSTREIFEN
FAHRBAHN
GEHSTEIG
TALSEITS DER ERSCHLIESSUNGS-STRASSE
5,0
5,0
5,0
5,0
5,0
MIND. 0,5

TALSEITS DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SIND DIE GARAGEN IN DAS HAUPTGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN

ZWISCHEN GARAGENTOR UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE IST EINE STELLFLÄCHE VON MIND. 5,0 M LÄNGE FREIZUHALTEN.

MARKT HEILIGENSTADT

LANDKREIS BAMBERG
REG. BEZ. OBERFRANKEN

BEBAUUNGSPLAN "VORDERER KUHLICH"

BEARB. SITZMANN
GEZ.

BLS
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG G.M.B.H.
Bahnhofstr. 29, 8580 Bayreuth, Tel. 0921/27035
BAYREUTH, DEN 30.03.1983

BYAK