BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
OBERNGRUB - BAUGEBIET „EICHENWEG"
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. 91 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)

1.1 MD 1 — Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Zulässig sind die in Abs. 2, 1-8 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 2, Pkt. 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (Abs. 3 BauNVO).

1.2 MD 2 — Zulässige Nutzungen wie MD 1 mit folgender Einschränkung: Innerhalb des Radius von ca. 45 m von der Firstmitte des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.-Nr. 178 aus sind (außerhalb der landwirtschaftlichen Betriebsstätte) keine dauerhaft bewohnten Gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2.3 II = E+D — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß: max. zulässig sind 2 Vollgeschoße, wobei das zweite Geschoß im Dachgeschoß liegen muß; gem. § 16 und 20 (1) BauNVO

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

3.1 o — offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Einfahrten

4.4 Fluwege

5. 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)

5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, mit Standortbindung

5.2 zu erhaltende Bäume

5.3 Pflanzgebot für Heckengehölze mit Standortbindung 3-reihige Hecke,Reihenabstand: 1 m Pflanzabstand: 1,50 m

5.4 zu erhaltende Heckengehölze

5.5 Abgrenzung Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.2 Maßangabe in Meter

6.3 SD — zulässige Dachform: Satteldach

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

6.5 Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze

6.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 35° - 45° 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 Rohdecke 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 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 Schnurgerüstnahmen 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 eingeschoßig zulässig.

2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hnterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) 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.

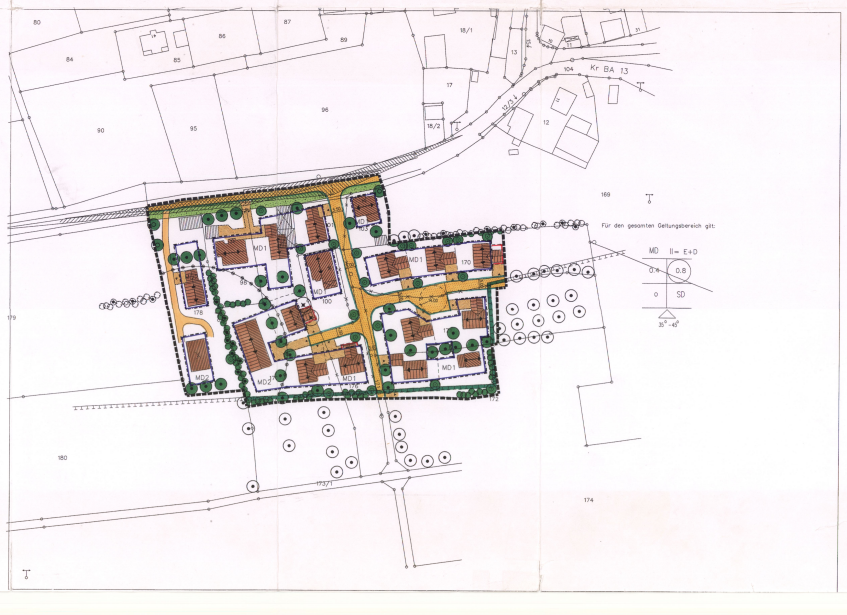
2.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Ausführung wie Hauptgebäude oder Holzbauweise.

II. Grünordnung

1. Einfriedungen

1.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,50 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 30 cm nicht überschreiten (max. Endhöhe von Zaun einschl. Sockel ist 1,50 m). Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

1.2 Zur freien Landschaft angrenzende Grundstücke (vgl. Geltungsbereich) dürfen nicht mit Zäunen in heller Farbe eingezäunt werden. Hier sind freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten siehe Pflanzliste) vorzuziehen, aber auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen sind zulässig.



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 Je 200 m² Grundstücksfläche ist – wenn nicht bereits vorhanden – ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Vorgegebene Standortbindungen der Bäume (sh. A Festsetzungen durch Zeichen Pkt. 5.1) sind einzuhalten.
Je 50 m² Grundstücksfläche ist – wenn nicht bereits vorhanden – ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Vorgegebene Standortbindungen der Sträucher (sh. A Festsetzungen durch Zeichen Pkt. 5.3) sind einzuhalten.
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 östlichen, westlichen und südlichen Randes des Baugebietes ist eine intensive Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste (2.11) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (sh. A Festsetzungen durch Zeichen Pkt. 5.1 - 5.4).

2.4 Der Vegetationsbestand ist wie im Plan dargestellt zu erhalten (sh. A Festsetzungen durch Zeichen Pkt. 5.2 u. 5.3). Veränderungen (Schnitt- oder Rodungsmaßnahmen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bamberg) abzustimmen.

2.5 Während der gesamten Bauphase sind die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2.6 Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine Begrünung vorzusehen. Verbleibende Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 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 1,00 m sind, sind nicht zulässig.

2.8 Flächenbefestigung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil (mind. 10%) hergestellt werden.

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

2.9 Oberflächenentwässerung
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dach- und Verkehrsflächen) sollte der Versickerung zugeführt werden oder in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung benutzt werden.

2.10 Fensterlose Fassaden oder vertikale Flächen ab 4 m Breite sollten in geeigneter Lage flächig begrünt werden (sh. 2.11). Für Rank - und Schlingpflanzen sind in Bedarfsfall Kletterhilfen vorzusehen.

2.11 Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln:

Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. STU 12-14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuß

Baumarten II. und III. Ordnung (kleinkronige Laubbäume):
Mindestgröße: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x v. STU 12-14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus comunis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Hochstämme bzw. Halbstämme

Sträucher:
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
- Rosa pimpinellifolia	
- Rosa gallica	
- Rosa canina	
- Rosa rubiginosa	
- Rosa centifolia	
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Schneeball
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Bodendecker u. Fassadenkletterpflanze)
Humulus lupulus	Hopfen (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein (Fassadenkletterpflanze)

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.

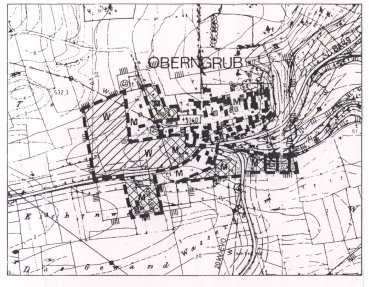
2.12 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe = mind. 50 cm Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe = mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

C. HINWEISE

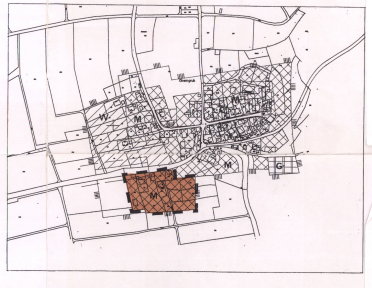
1. 178 — Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5. bestehende Wohngebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. vorgeschlagene Gebäudestellung
8. freizuhaltende Sichtfläche
9. Alle genannten Maße sind reine Verkehrsbreiten. Randflächen, Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
10. Zum Schutz der Anwohner sollten auf der Straßenseite der Gebäude ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster eingebaut und nach Möglichkeit die ruhebedürftigen Räume (insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer) auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
11. Durch eine mögliche Bebauung der im Westen von Oberngrub gelegenen Vorrangfläche mit Windkraftanlagen können sowohl optische als auch akkustische Immissionen auf das Neubaugebiet einwirken.
12. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte muß mit Emissionen gerechnet werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
MARKT HEILIGENSTADT, LANDKREIS BAMBERG

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



GEÄNDERTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ERLÄUTERUNG
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Heiligenstadt

Der Gemeinderat des Marktes Heiligenstadt hat in seiner Sitzung vom 30.10.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obergrub – Eichenweg" beschlossen. In diesem Bereich soll ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das genannte Baugebiet nur teilweise als Gemischte Baufläche (M), teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch diese Flächennutzungsplanänderung wird Abgrenzung der Gemischten Baufläche an die entsprechenden Darstellungen des Bebauungsplanes angepaßt.

MARKT HEILIGENSTADT
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN OBERNGRUB
BAUGEBIET „EICHENWEG" M 1:1000

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
„MARKT HEILIGENSTADT" M 1:5000

BLS
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GmbH
Zweigstelle Bayreuth
Bahnhofstr. 29, 95444 Bayreuth
Tel. 0921/78420, Fax 0921/784220
13.04.2000 Str./WS/Hd.

Bebauungsplan
„Obergrub-Eichenweg"
Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat am 21.09.1998 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.1999 bis 26.11.1999 öffentlich ausgelegt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.10.1999 bis 26.11.1999 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 22.02.2000 bis 21.03.2000 erneut öffentlich ausgelegt.

f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.02.2000 bis 21.03.2000 erneut beteiligt.

g) Der Marktgemeinderat Heiligenstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.04.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Heiligenstadt, den 17. Juli 2000

Krämer
1. Bürgermeister

h) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan „Obergrub-Eichenweg" mit Bescheid vom 30.06.2000 Nr. Az: 43-610 gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt.

i) Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie auf die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

j) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17. Juli gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

k) Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Heiligenstadt, den 17. Juli 2000

Krämer
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Zur 2. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Heiligenstadt
im Gemeindeteil Obergrub

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.1999 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Heiligenstadt im Gemeindeteil Obergrub beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öff. Darlegung und Anhörung fand am 21.09.1998 statt.

c) Der Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem Erläuterungsbericht in der Fassung vom 29.04.1999 aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 29.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich vom 25.10.1999 bis einschl. 26.11.1999 ausgelegt. Die öffl. Auslegung der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde am 11.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

d) Der Markt Heiligenstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.04.2000 die 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.04.2000 festgestellt.

e) Das LRA Bamberg hat die 2. Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 30.06.2000, Az: 43-610 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

f) Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 17.07.[illegible] ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung des Marktes Heiligenstadt wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung mit dem Erläuterungsbericht wird [illegible] Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes [illegible] Marktplatz 20, Zimmer Nr. 2, 91332 Heiligenstadt zu jedermann bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

g) Die 2. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Heiligen[illegible] wirksam. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3, sowie auf die BauGB ist hingewiesen.

Markt Heiligenstadt, den 17. Juli 2000