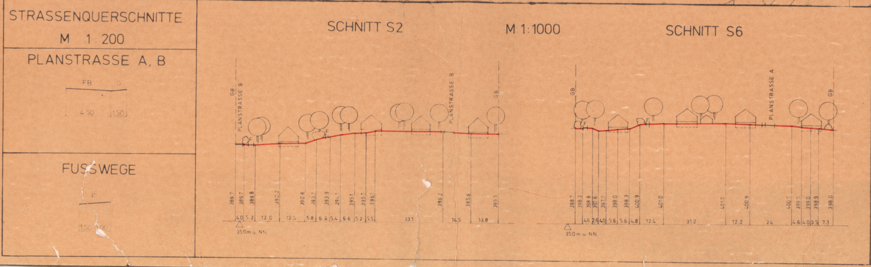
MARKT HEILIGENSTADT
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS PLAN
GRÜNDLEIN

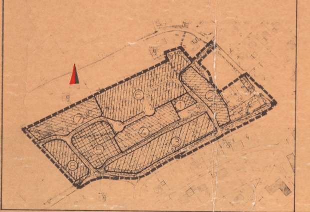
STRASSENQUERSCHNITTE
M 1:200
PLANSTRASSE A, B

FUSSWEGE

SCHNITT S2 M 1:1000 SCHNITT S6



ZONENFESTSETZUNG FÜR DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERKANTE



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Gründlein", Markt Heiligenstadt, Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Marktgemeinderates Heiligenstadt vom 05.08.1992.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig. Z = II.
Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig — I+D

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z.B. 0.4

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z.B. 0.5

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m bei I + D. Gemessen wird von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut

2.5 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten darf pro Wohngebäude maximal 2 betragen, um somit eine Einfügung der geplanten Bebauung in den umgebenden ländlichen Charakter zu gewährleisten

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) — O

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten

3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens werden zonenmäßig festgesetzt, die entsprechenden Zonen sind dem Planeintrag und der Begründung zu entnehmen.
Für die einzelnen Zonen ist die maximale Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) wie folgt festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei immer das natürliche Gelände und die bergseitige Hauskante im Mittel.
Zone 1: 20 cm über natürlichem Gelände (Nordseite)
Zone 2: 10 cm über natürlichem Gelände (Nordseite)
Zone 3: 40 cm über natürlichem Gelände (Nordseite)
Zone 4: 40 cm über natürlichem Gelände (Nordseite)
Zone 5: 10 cm über natürlichem Gelände (Westseite)
Zone 6: 20 cm über natürlichem Gelände (Südseite)
Zone 7: 10 cm über natürlichem Gelände (Südseite)
Zone 8: identisch mit dem natürlichen Gelände (Westseite)

Die Höhenlage der geplanten Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) ist durch die Errichtung und Abnahme eines Schnurgerüstes nachzuweisen.

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

6.1 Straßen mit Gehweg
6.2 Fußweg
6.3 Öffentliche Parkplätze — P
6.4 Maßzahlen — 4.5 1.5
6.5 Einmündungsradius — R8
6.6 Straßenbegrenzungslinie
6.7 Anbaufreier Streifen zur Kr BA 13 mit Ortsdurchfahrtsgrenze

7. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 14 BauGB)

7.1 Trafostation

8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Abwasserleitung — A

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erfoderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen
9.2 Verkehrsgrünflächen — V
9.3 Spielplatz

10. **Flächen für die Wasserwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Weitere Wasserschutzzone
Hier müssen die Gründungssohlen der neu geplanten Gebäude 2,0 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe darf nur in dichten Behältern erfolgen.
Weitere Aussagen zur Schutzzone sind der Begründung zu entnehmen.

13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Bestehende und zu erhaltende Bäume
13.2 Bestehende und zu erhaltende Hecken
13.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume, auf den Privatflächen auch Obstbäume
13.4 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen
13.5 Grünzug als Abschluß des Plangebietes
13.6 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen
13.7 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen

15. **Sonstige Planzeichen**

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garage — Ga

15.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten

15.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht

15.4 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
Für die erste Bauzeile entlang der Kreisstraße wird der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben, außerdem wird festgesetzt, daß die Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite liegen müssen

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.7 Abgrenzung verschiedener Bauabschnitte
Die Errichtung von Wohngebäuden im BA II ist erst dann zulässig, wenn der BA I bereits zur Hälfte bebaut ist. Mit Beginn der Errichtung von Wohngebäuden im BA II ist der angrenzende Sportplatz zwingend zu verlagern.

15.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1 Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig

1.2 Dachform
zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen — SD

1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß mindestens 40° betragen — ≥ 40°

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge der Gaube darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig

1.6 Fenster, Türen und Balkone
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig

1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Der Gebäudesockel darf farblich und materialmäßig nicht abgesetzt werden, um das Herausragen der Gebäude über das natürliche Gelände zumindest optisch zu minimieren. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden

2 Garagen

2.1 Flächen für Garagen
Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.
Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen

2.2 Dachform
Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich, oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden

2.3 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.5 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten

2.6 Stellplätze
Auf den Privatgrundstücken sind pro Wohneinheit zwingend 2 Stellplätze zu errichten

3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4 Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten

5 Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig

6 Müllbehälter
Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden

7 Antennenanlagen
Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig

C. Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenzen
2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3 Höhenlinien — 390
4 Böschungen
5 Flurstücksnummern — z.B. 486
6 Bestehende bauliche Anlagen
7 Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Eine Kellerentwässerung ist im gesamten Plangebiet nur über private Abwasserhebewerke möglich
8 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

9 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden

10 Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gründlein" wurde vom Marktgemeinderat Heiligenstadt in der Sitzung am 05.08.1992 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Heiligenstadt, den 21. Aug. 1997
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Marktgemeinderat Heiligenstadt am 21.11.1994 durchgeführt.

Heiligenstadt, den 21. Aug. 1997
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 19.12.1996 aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 16.01.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Markt Heiligenstadt öffentlich ausgelegt vom 24.02. bis einschließlich 25.03.97. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 10.02.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Heiligenstadt, den 21. Aug. 1997
1. Bürgermeister

4. Der Markt Heiligenstadt hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 22.05.97 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.96 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heiligenstadt, den 21. Aug. 1997
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.08.97 Az. 610-Sch/Bea gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 02.10.97 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.10.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Heiligenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Heiligenstadt, den 13.10.1997
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GRÜNDLEIN

MARKT HEILIGENSTADT LANDKREIS BAMBERG

BAMBERG, 24.04.1996
GEÄ., 19.12.1996

SATZUNGSBESCHLUSS: 22.05.1997

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951/59393, FAX 0951/59593