



**STADT
HALLSTADT
LANDKREIS
BAMBERG**

BEBAUUNGSPLAN

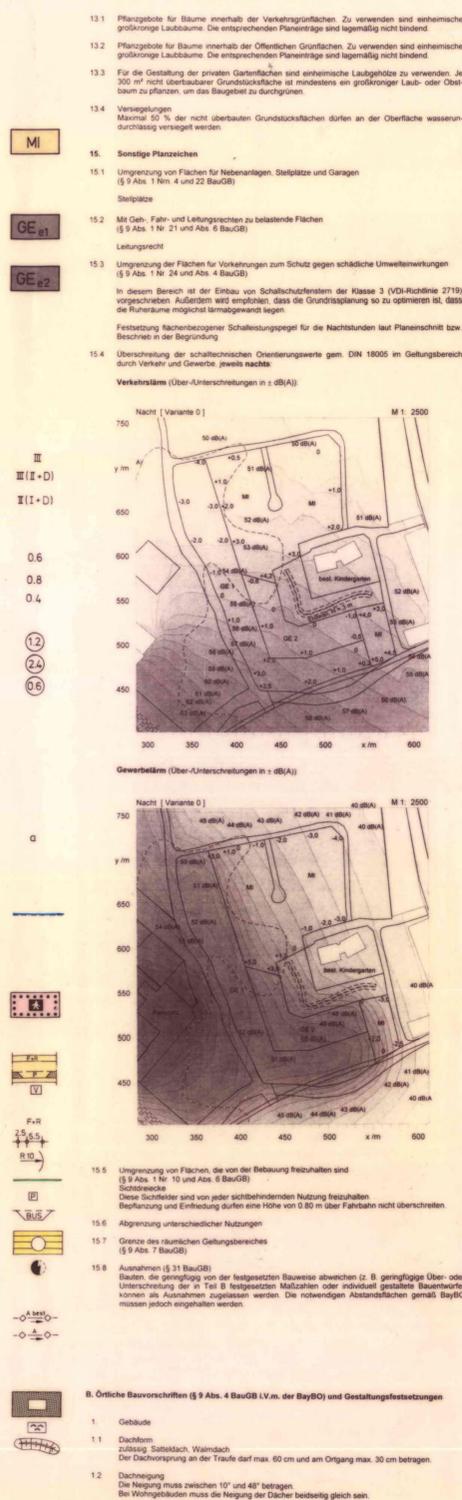
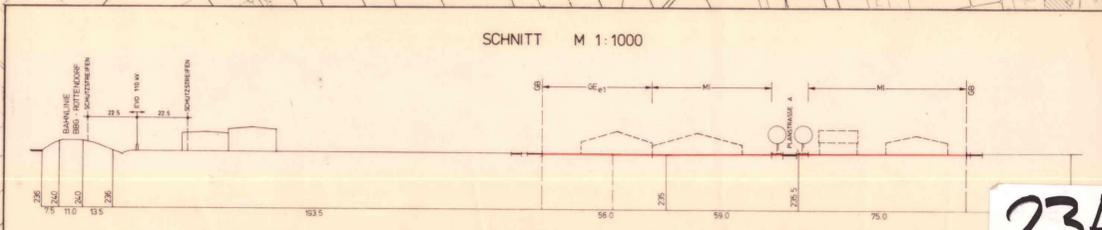
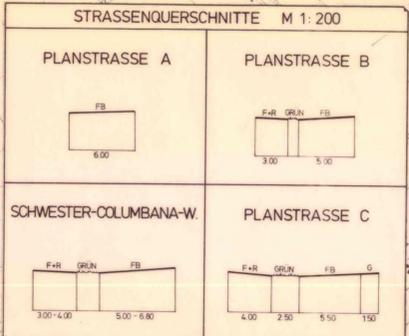
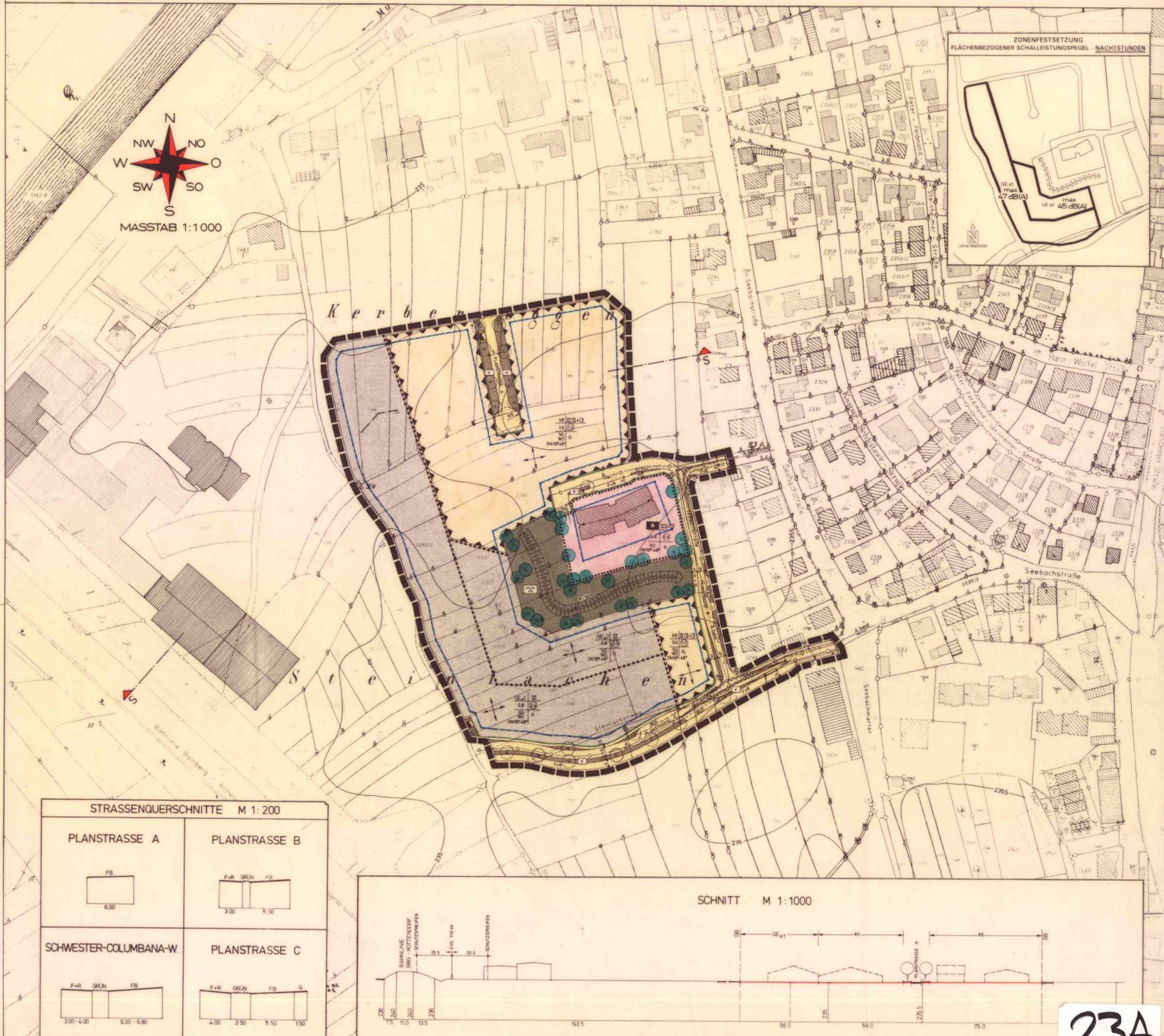
HALLSTADT WEST III

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Teilteil zum Bebauungsplan "Hallstadt West III", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Flächenzoningplan, dessen Beschluss vom 16.06.1999 und der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hallstadt vom 18.06.1999.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass entsprechend der BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Vergrünungsanlagen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung 1
Festsetzung flächenbezogener Schallschutzpegel für die Nachtlauten laut Planerschnitt bzw. Beschrieb in der Begründung.
Jeder gewerbliche Bauwerber hat die im Bebauungsplan vorgeschriebenen flächenbezogenen Schallschutzpegel einzuhalten und die Einhaltung nachzuweisen.
 - Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung 2
Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Diese Spezifizierung bzw. Ausnahmeregelung basiert auf § 1 Abs. 9 BauNVO.
Festsetzung flächenbezogener Schallschutzpegel für die Nachtlauten laut Planerschnitt bzw. Beschrieb in der Begründung.
Jeder gewerbliche Bauwerber hat die im Bebauungsplan vorgeschriebenen flächenbezogenen Schallschutzpegel einzuhalten und die Einhaltung nachzuweisen.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal 3 Vollgeschosse zulässig Z III
 - Maximal 3 Vollgeschosse zulässig Z III + D
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Maximal 2 Vollgeschosse zulässig Z III + D
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - für M-Gebiete
 - für GE-Gebiete
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - für M-Gebiete
 - für GE-Gebiete
 - für Flächen für den Gemeinbedarf
- Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,0 m bei II + D. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Scheitellinie Außenkante Außenwand. Oberkante Dachstuhl. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,0 m.
- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird wie folgt begrenzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):
Bei Gebäuden, die ausschließlich für Wohnungen genutzt werden, sind 6 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude sowie Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
Die abweichende Bauweise wurde auch in den M-Gebieten festgesetzt, um die dortigen Nutzungsansprüche zu ermöglichen.
 - Baugrenzen (§ 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).
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
Kindergärten
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (Unterstützung nur als Hinweis)
 - Verkehrgrünflächen
 - Gehweg
 - Fuß- und Radweg
 - Maßzahlen
 - Einmündungsradius
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Plankeit
 - Buhaltstelle
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Trattierungs geplant
 - Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung bestehend
 - Abwasserleitung geplant
 - Die zur Erschließung des Baugeländes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Erdsial
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- Dachdeckung und Dachaufbau bei Wohngebäuden
Die Dachdeckung hat mit natürlichen Materialien in Ziegelform oder als Blechdeckung zu erfolgen. Dachbauten sind als stehende Einzelbauten zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verkleiden oder zu verblenden. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge der Dachziegel die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gable zu Oberkante 1,50 m. Sonnenschutzsysteme sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Legende: Dachziegelkonstruktion ist für untergeordnete Nebenräume zulässig.
Negative Dachschritte sind nicht gestattet.
- Kniestock
Kniestocke sind nur bei Wohngebäuden und dann bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig, gemessen vor dem Außenrand von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
- Fenster, Türen und Balkone bei Wohngebäuden
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzubringen. West die Rohbauöffnung ein legendes Format auf so sind durch senkrechte Hauptverkleidungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.
- Fassadengestaltung bei Wohngebäuden
Die Gebäude sind mit einem ruhigen, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffällig umliegende Putzstrukturen sowie zuwiderlaufende kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sonnenschutzsystems darf 50 cm nicht überschreiten. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. 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. Holzhäuser sind zulässig.
- Bei Gewerbegebäuden sind auch Metallverkleidungen und Stahlhüllen zulässig, diese Gebäude sind bei einer Seitenlänge von mehr als 30 m in ihrer Fassade deutlich zu gliedern.
- Stellung der baulichen Anlagen
Finstreichung frei wählbar.
- Höhenlage
Hausengänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 85 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Gebäude und Garagen müssen so angeordnet werden, dass die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFO) mindestens auf einer Höhe von 235,00 m ü. NN liegt.
Das Kellergeschoss ist bis auf Höhe 235,00 m ü. NN als wasserichte Wanne auszubilden. Dabei sind alle Öffnungen und Zugänge über dieser Höhe anzubringen bzw. Lichtschächte auf diese Höhe hochzuführen. Die Wanne ist aus wasserundurchlässigem Material zu erstellen, aufwärtssicher auszubilden und abwasser zu bewahren.
Unterschiede Ottagerätehalter und das Entwässerungssystem sind gegen drückendes Wasser und Auftrieb zu sichern.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Stadt vor Baubeginn am Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluss an das Abwasserensystem erfolgen kann.
- Garagen
Garagen und Stellplätze
Sollen nicht anders festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 8,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Das Aufstellen von Bauwagen ist unzulässig. Nebenräume für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtfläche zulässig. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingehängt werden. Vor der Zufahrt zu den einzelnen Gewerbestandteilen ist ein Stauraum von mindestens 6 m Tiefe einhängen herzuführen. Zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Stellplätzen sind auf Privatgrund weitere Stellplätze zulässig.
- Dachform
Satteldach (beidseitig gleich), Pultdach, Flachdach oder abgeplattetes Dach. Die Gestaltung ansonsten gebäuden georgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Nachschargaragen sind nur zulässig, soweit die Dächer begrünt oder als Terrasse ausgebaut sind.
- Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.
- Die max. Wandhöhe wird auf 3,00 m festgesetzt.
- Hinsichtlich der Anzahl der Garagen und Stellplätze sind die Vorgaben der örtlichen Stellplatzsatzung anzuwenden. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze gem. BayBO jeweils auf Privatgrund nachzuweisen.
- Einrichtungen
Wenn Erschließungsstraßen von Grundstück nicht durch einen Gehweg oder eine Grünfläche getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauerkörper zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhenunterschiede müssen durch den Zeil oder dem Straßenkörper als beidseitige Böschungen ausgeglichen werden. Einrichtungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einrichtungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einbauten und Befestigungen gelten bei Sichtdrücken.
- Die Anlagen haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonsockelarbeiten zu bauen und zu unterhalten.
Das zukünftige 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.
- Geländeanpassung
Das zukünftige 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.
- Müllbehälter
Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

**BEBAUUNGSPLAN
HALLSTADT WEST III**

STADT
HALLSTADT
LANDKREIS
BAMBERG

BAMBERG, 27.09.1999
GEÄ.: 11.04.2000
SATZUNGSBESCHLUSS: 26.07.2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Pflanzplatzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951/59393
e-mail: wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951/59593