



**STADT
HALLSTADT**

**LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG**

MAINSTÜMPFEL

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN



Textteil zur Bebauungsplan-Änderung "Mainstümpfel", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg
Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hallstadt vom 27.01.1999.

Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt, zeichnerisch erfüllt oder durch Zusätze ergänzt, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 05.09.1990 weiterhin.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - Einkaufszentrum § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Im einzelnen sind nur die nachfolgenden Warensortimente bis zu einer Maximalgröße von:
 - Lebensmittel max. 500 m²
 - Getränke max. 300 m²
 - Sport/Freizeit max. 250 m²
 zulässig (alle Angaben Verkaufsfächen ohne Lager).
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal 1 Vollgeschosß zulässig: Z = 1
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstückerhaltung (Einkaufsmarkt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschosßfußbodenoberkante bis zur Schrittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut.
 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 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.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - 5.1 Bestehende Bundesstraße B 4 mit anbaufreiem Streifen (Bauverbotszone) und Ortsdurchfahrtsgränze. Innerhalb der Bauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (20m - Streifen) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Stellplätze sind hier nach Absprache mit dem Straßenbaubeamten Bamberg zulässig.
 - 5.2 Bestehende Kreisstraße BA 5 mit anbaufreiem Streifen (Bauverbotszone). Innerhalb der Bauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (15m - Streifen) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Planstraße A mit Gehweg
 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Bestehende 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (je 10,0 m). Gebäude und Gebäudeteile, die in den Schutzbereich hineinragen, dürfen - je nach Lage - das derzeitige Geländeniveau nur um ca. 8,5 - 11,0 m überragen. Hierbei muß die Dachneigung der Gebäude größer 15° sein; bei flacherer Bedachung sind die Bauhöhen um 2,0 m zu verringern. Für die Bauhöhen gelten die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210/12:85.
 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Verkehrsbegleitende Grünflächen
 - 9.2 Private Grünflächen
 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstückflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume oder Obstbäume. Die entsprechenden Planentwürfe sind regelmäßig nicht bindend.
 - 13.2 Versiegelungen

Maximal 60 % der nicht überbauten Grundstückflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Stellplatz
 - 15.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreiecke

Diese Sichtfelder sind von jeder sichtsbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

1. Gebäude
 - 1.1 Gebäudeform

Es wird bei Einzelgebäuden ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfestrichtung zu liegen. Versetzte Gebäudekörper unter Einhaltung der Hauptfestrichtung sind zulässig.
 - 1.2 Dachform

Für Einzelgebäude ist zulässig: Satteldach.
 - 1.3 Dachneigung

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß mindestens 15° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat mit natürlichen Ziegeln oder Blech zu erfolgen; begrünte Dächer sind generell zulässig. Dachaufbauten sind als stehende Einzelbauten zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Mindestabstand der Giebel 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 Dachschnitte sind nicht gestattet.
 - 1.5 Kniesockel

Kniesockel sind bis maximal 0,50 m zulässig.
 - 1.6 Fenster, Türen und Balkone

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauführung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.
 - 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. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzbleche, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig. Metallverkleidungen und Stahlhallen sind zulässig, diese Gebäude sind bei einer Seitenlänge von mehr als 30 m in ihrer Fassade deutlich zu gliedern. Diese Gliederungsvorschrift gilt auch für alle anderen Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 30 m.
 - 1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfestrichtung wie Planentwurf ist einzuhalten.
 - 1.9 Höhenlage

Gebäudeeingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens dürfen maximal 40 cm über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen.
3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,80 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzaunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzaune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorzubefestigen.

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 aufliegen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Die 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.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Höhenlinien
3. Flurstücksnummern
4. Maßzahlen
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Eventuelle Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
7. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Freiflächenbewässerung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
8. Denkmalspflege

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 Denkmalschutz gemeldet werden müssen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplan-Änderung "Mainstümpfel" wurde vom Stadtrat Hallstadt in der Sitzung am 27.01.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 17.12.99

 Erster Bürgermeister

Hallstadt, den 17.12.99

 Erster Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 27.1.99 aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 27.1.99 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Stadt Hallstadt öffentlich ausgestellt vom 9.8.99 bis einschließlich 1.8.99. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 17.12.99

 Erster Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.11.99 die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.12.99 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hallstadt, den 17.12.99

 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung wurde am 17.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden am Rathaus der Stadt Hallstadt, Marktplatz 2, 96103 Hallstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Hallstadt, den 2.4.2000

 Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG
MAINSTÜMPFEL**

**STADT
HALLSTADT**

**LANDKREIS
BAMBERG**



**BAMBERG, 05.07.1999
SATZUNGSBESCHLUSS: 10.11.1999**

**ARCHITEKTURBÜRO
KARL-DIETHARD GEYER
DIPL.-ING. FH. ARCHITEKT
HAINSTRASSE 28 96047 BAMBERG
TEL. 0951 / 24531 FAX 0951 / 26209**