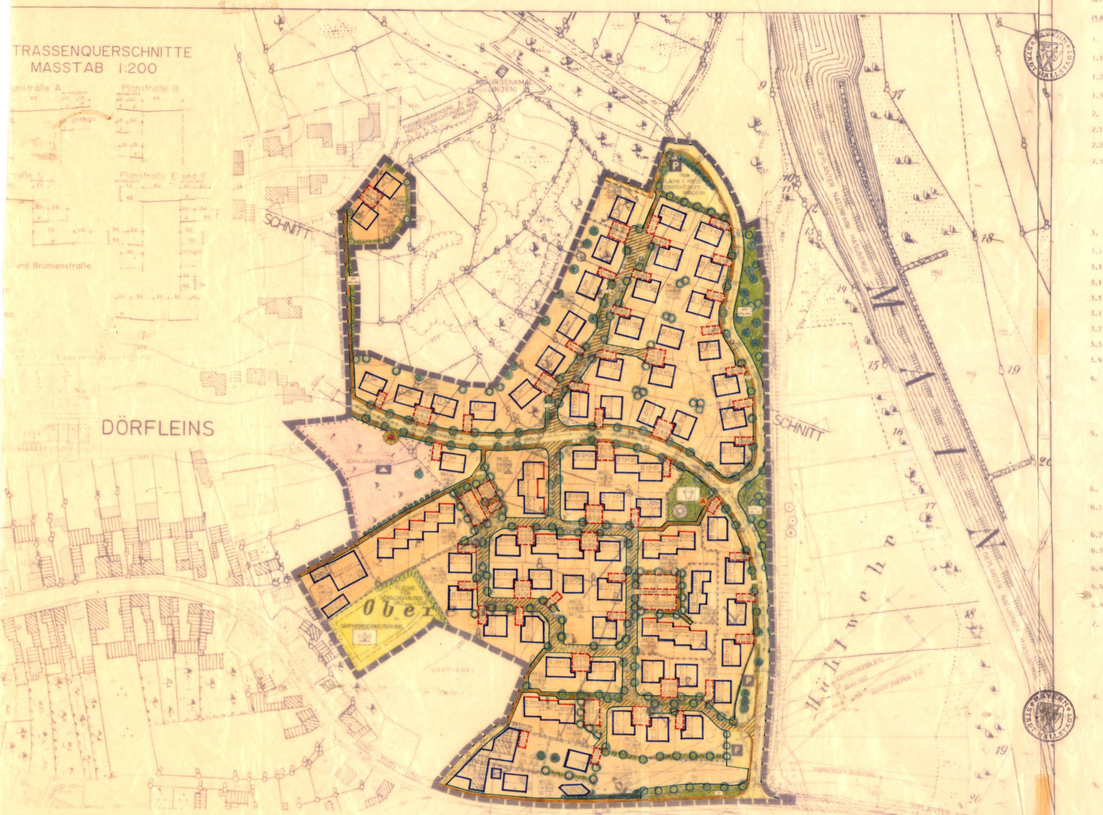
STADT HALLSTADT LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

ELLERWEG

M 1:1000



(Textteil zum Bebauungsplan vom 20.06.1986
Grundlage für die Bebauungsplanausarbeitung sind die Beschlüsse des Stadtrates Hallstadt vom 08.09.1982 (Aufstellungsbeschluß Siedlungsbereich), 31.05.1985 (Aufstellungsbeschluß Grünordnungsplan) und vom 15.12.1986, die Bebauungsplanvorentwürfe, sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 10.11.1977 (Änderung 24.05.1979 und 18.10.1982) und die Änderung der Flächennutzungsplanes für diesen Bereich vom 05.09.1985 (rechtsverbindlich seit 07.05.1985).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BBG (§ 9 (1) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, § 1 - 11 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
1.3 Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
2. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)
2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
Zwingend 1 Vollgeschoß
Zwingend 2 Vollgeschosse (bestehend)
Zahl der Vollgeschosse, einschließlich mit ausgebautem Dachgeschoß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 22 u. 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2 Nur Doppelhäuser zulässig
3.1.3 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.1.4 Nur Hausgruppen zulässig
3.2 Geschlossene Bauweise
3.3 Baulinie
3.4 Baugrenze
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BBauG)
Schulgrundstück
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 (1) Nr. 3)
Staatsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze, Kilometrierung und Bauverbotszone
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen mit Radzahl und mit Kurven- u. Einmündungsradius
6.2 Gehweg
6.3 Straßenbegrenzungslinie
6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.4.1 Wohnbereichsstraße
6.4.2 Parkplätze
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 u. 14 und (6) BBauG)
Hydrantenschacht
Transformatorstation bestehend
Transformatorstation geplant
8. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BBauG)
Bestehende Hochspannungsfreileitungen 20 kV und 220 kV mit Schutzstreifen
Bestehende Hochspannungsfreileitungen 220 kV BAG mit Stahlgittermasten und Schutzstreifen
Abwasserleitung unterirdisch (Trennsystem)
9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BBauG)
Öffentliche Grünfläche geplant
Kinderspielplatz geplant
Verkehrsgrünfläche
12. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 u. (6) BBauG)
Fläche für Gartenbereichsverlegung

22A

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

13. Pflanzungs-, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 und (6) BBauG)
Grünordnerische Maßnahmen
Grünordnerische Maßnahmen geplant
Pflanzgebot für großkronige Laubbäume und Obstbäume
Zu erhaltende Grünbepflanzung (Rodungsverbot)
Zu erhaltende Bäume
14. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
Feldkreuz bestehend
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG)
Die Garagen sind nur innerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
15.2 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BBauG)
Dient zur Erschließung der landwirtschaftlichen Restgrundstücke westlich der Planstraße C.
15.3 Begrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BBauG)
Die einzutragenen Sichtdreiecke sind von Stapeln, Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung u.ä. soweit sie 0,80 m über Straßenoberkante überschreiten, freizuhalten.
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)
15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4),§16 (5) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BBauG i. V. m. Art. 91 BayBO und GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Baukörper
1.1 Fassadengestaltung
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend graustarker Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen, Balkon- und Terrassenverkleidungen sowie für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.
1.2 Dachgestaltung
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° auszuführen.
Als Dacheindeckung sind dunkel getönte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Dachaufbauten sind nur mit einer Breite bis zu 2,50 m zulässig.
Dachversatz max. 60 cm.
Die Ausführung eines Kniestockes ist bis max. 0,50 m zulässig.
Einschnitt KK: - bei diesen Gebäuden ist kein Kniestock zulässig !
1.3 Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnungen in Bebauungsplan anzuordnen.
2. Garagen
Bei einzeln stehenden Garagen und bei Garagengruppen sind flachdächer möglich.
Garagen, die an das Hauptgebäude anerbaut werden, sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten.
Bei zusammengebauten Garagen ist eine zueinander abgestimmte Bauweise erforderlich. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
Kellergaragen sind nicht zulässig.
Die Garagen sind mit geräuscharm schließenden Toren auszustatten.
3. Nebenanlagen
Die Einrichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ist nicht zulässig.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
Der Unterschied zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Fußbodenoberkante Erdgeschoß (sondecke) darf max. 0,85 m betragen, soweit das mit der übergeordneten Aussage im Punkt 5 (EFH) einhergeht, mit Höhe 296,00 m ü. NN ist Einklang zu bringen ist.
Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Baugebieten nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau DIN 1986 Bl.1, Ziffer 14).
Die Gebäude mit der Festsetzung I - Einflang der Planstraßen A und C) sind möglichst tief in den Hang zu drücken.
Weg- und Geländeführung darf nur ein Geschoß sichtbar sein.
Die Höhe der Kellergeschoßfußbodenoberkante ist vor Baubeginn von der Stadt an Ort und Stelle festlegen zu lassen, damit auch ein einwandfreier Anschluß an den Abwasserkanal gewährleistet ist.
Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, außer wenn dies ausdrücklich festgesetzt wird (s.oben). Ausnahmen von obigen Festsetzungen können genehmigt werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
5. Wasserwirtschaftliche Belange / Einzeichnetes Gebiet
Der Großteil des Baugebietes liegt im ehemaligen überschwemmungsgebiet des Mains, das zwischenzeitlich durch einen Einschnitt abgesenkt ist. Nach wie vor muß jedoch bei Bauwasserführung des Mains mit erhöhten Grundwasserständen, die berücksichtigen auch zu überflutungen führen können, gerechnet werden. Im gesamten Planbereich ist deshalb die Fußbodenoberkante-Erdgeschoß mindestens auf Höhe 296,00 m ü. NN liegen und ein darunter liegendes Kellergeschoß, das höherwertig genutzt werden soll (z. B. private Räume, Heizung) als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
6. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über übersetzte Gehweg an öffentlichen Verkehrsflächen bzw. übersetzte der Zufahrtsebene nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken. Art. 19 Abs. 2 BayBO bleibt unberührt (Abstand zu Straßenecken).
Einfriedungen sind den Gelände anzupassen (ohne Treppung) und in Höhe und Gestaltung mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen.

Sockelhöhe max. 20 cm.
Einfriedungen sind aus einfachen Naturholzzäunen (Staketen - Hainkelzaun, Jägerzaun), einfachen Eisenzäunen oder Maschendrahtzäunen. Möglichst ist durchgehender Winterpflanzung mit Hecken herzustellen. Anstelle dieser Einfriedungen können Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden.
Die Garagenvorfläche müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ≥ 6,0 m beträgt, Türme und Tore dürfen direkt zur Straße hin aufschlagen.
7. Bepflanzung
Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO zu gestalten. Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzenliste 1: öffentliche Grünflächen
Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume aus standortgerechten Laubgehölzen, -
Bäume: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Winterlinde), Prunus avium (Vogelkirsche), Fraxinus excelsior (Esche), Betula verrucosa (Birke), Acer platanoides (Spitzahorn).
Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehe), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Lonicera xylosteum (heckenkirsche).

Pflanzenliste 2: öffentliche Verkehrsfläche
Hochstämme: Mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang:
Acer platanoides (Spitzahorn - an den Erschließungsstraßen A und D anzupflanzen), Tilia cordata (Winterlinde), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aria (Mehlbeere).
Bodendecker/Kletter: Hedera helix (Efeu), Vinca minor (Immergrün).

Pflanzenliste 3: Spielbereich (Gehölze, die hohe Beanspruchung vertragen)
Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Tilia cordata (Winterlinde), Aesculus hippocastanum (Kastanie).

Pflanzenliste 4: Hausgarten
Die Pflanzliste hierfür ist nicht verbindlich, sie gilt nur als Empfehlung. Die Verpflichtung gilt jedoch insoweit, als die Bepflanzungen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.
Hausbäume: Wie oben, zusätzlich Obstbäume, wie Walnuß, Apfel, Birne, Zwetsche, Kirsche.
Hecken geschnitten: Carpinus betulus (Hainbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ribes Sperrvirens (Buche), Cornus mas (Kornelkirsche).
Hecken freiwachsend: Corylus avellana (Haselnuß), Cornus Sanguinea (Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Syringa vulgaris (Flieder), Forsythia intermedia (Forsythie).

Für Bäume außerhalb von verkehrsbegleitenden Grünflächen ist eine Grube der Baumscheibe von 2 x 2 m als absolute unterste Grenze erforderlich.
8. Immissionsschutz
In einem Abstand von etwa 100 m zur St. 2281 ist nachts der zulässige Lärmpegel überschritten. passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzunehmen. Es wird den Bauherren empfohlen, schallschutzverglaste Fenster einzubauen und die Räume für ein größeres Ruhebedürfnis (Schlafzimmer) auf der schallabgewandten Seite (Norden) anzuordnen. Garagen sind mit geräuscharm schließenden Toren auszustatten.

HINWEISE
1. Vorhandene Bebauung
Wohngebäude
Nebengebäude
2. Parzellierung
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenschichtlinien
4. Antennenanlagen
Außenantennen sind nicht erlaubt.
5. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundrissen der Festsetzungen abweichen (z. B. übersteigen der äußeren Erdgeschosse die Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, unterschiedliche Dachneigungen) sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.
6. Straßenböschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückstauten sind in Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen, Stützmauern dürfen nur eine Höhe von + 1,00 m über Straßenoberkante haben, Stützmauerversätze müssen hinter den Gehweg angeordnet werden. Die genauen Planhöhen sind den Ausbauplänen zu entnehmen, die vor Baubeginn vorgelegt werden können.
7. Bebauungsmöglichkeit der Schutzstreifen (MI-Gebiet)
Eine Bebauung der Flächen unterhalb der Schutzstreifen der 20-kV bzw.220 kV-Freileitung kann nur in Abstimmung mit der EVU u. BAG erfolgen. Eine Bebauung ist im Bereich der Leitungsschutzzone nur unter den von BAG festzulegenden Bedingungen möglich. Vor Realisierung eines Bauvorhabens ist den BAG die bezügliche Bauakte gem. Art. 71, Abs. 1 (BayBO) zwecks Stellungnahme vorzulegen.
Laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Bamberg ist eine Bebauung möglich, wenn der Abstand der geplanten Bebauung zum Fahrbahnrand der St. 2281 eind. 40 m beträgt. Eine direkte Erschließung über die St. 2281 ist nicht zulässig. Diese Einschränkung hat über die anzuordnende Ortsstraße zu erfolgen.

a) Aufstellung beschlossen vom Stadtrat in der Sitzung am 07.05.1986
Bebauungsplan) und 28.11.1984 (Grünordnungsplan)
Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.05.1985
BBauG am 20.05.1985 für den Grünordnungsplan am
ortsüblich bekanntgemacht

Hallstadt, den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

b) Öffentliche Auslegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt
durch Erörterung am 20.06.1985

Hallstadt den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wurde gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt von 16.02.1987
Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt von 16.02.1987
bis einschließlich 18.03.1987 aufgrund des Auslegungsbeschlusses
des Stadtrates vom 20.01.1987 und der Bekanntmachung im Amtsblatt
vom 06.02.1987 der Stadt Hallstadt.

Hallstadt den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

d) Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.07.1987 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hallstadt den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Bamberg hat der Stadt Hallstadt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.09.1987 mitgeteilt, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechtsvorschriften nicht verletzt worden sind.

Hallstadt, den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

f) Der genehmigte Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit Begründung liegt ab ...03.06.1987... im Rathaus Hallstadt gem. § 12 BauGB / Art. 91 BayBO zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am ...03.06.1987... ortsüblich durch Aushang + Abdruckung im Amtsblatt bekanntgemacht worden, der Bebauungsplan und Grünordnungsplan ist damit gem. § 12 BauGB / Art. 91 BayBO rechtsverbindlich.

Hallstadt den 17. Dez. 1987
1. Bürgermeister

Grundbetrieb:	Bebauungsplan Litzendorf, 17. Oktober 1986	Grünordnungsplan Litzendorf, 17. Oktober 1986
	Ing.-Büro Fröb, Geisberghöck 9 8615 Litzendorf, tel.09505/573	Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH Promenadestraße 6 8600 Bamberg tel. 0951/21002
Geändert	Bebauungsplan Litzendorf, 9. Februar 1987	Grünordnungsplan Bamberg, 9. Februar 1987
	Ing.Büro Fröb, Geisberghöck 9 8615 Litzendorf, Tel09505/573	Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH Promenadestraße 6 8600 Bamberg Tel. 0951/21002
Geändert	Bebauungsplan Litzendorf, 7. Juli 1987	
	Ing.Büro Fröb, Geisberghöck 9 8615 Litzendorf, Tel09505/573	