



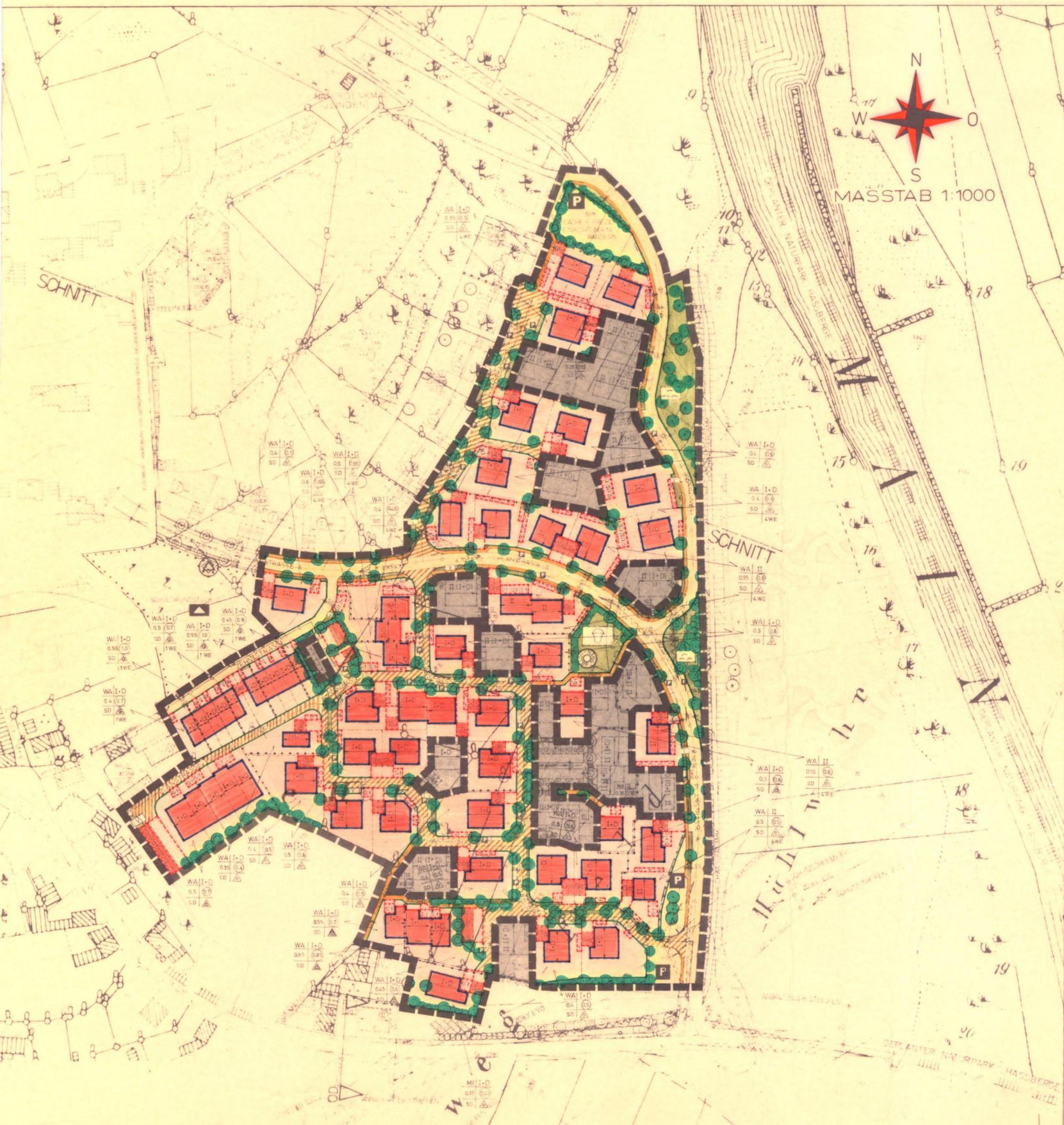
22A

STADT HALLSTADT

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG

ELLERWEG



N
W O
S
MASSTAB 1:1000

Textteil zur Bebauungsplan - Änderung "Ellerweg", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg
Grundlagen der Bebauungsplan - Änderung sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hallstadt vom 30.11.1994 und vom 08.03.1995.

Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt oder durch Zusätze ergänzt, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 17.12.1987 weiterhin.

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Festsetzung "Dortgebiet" entfällt, da nicht im Geltungsbereich der Planänderung
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16, 20 BauNVO)
 - 2.1 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Teilweise Überschreitungen der GRZ sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO begründet. Auf die günstige Ausrichtung des Baugeländes und auf den hohen Anteil an Freis- und Grünflächen innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes wird hingewiesen.
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - 2.3.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 2.3.2 Ein Vollgeschoss im Erdgeschoss, zulässig; das zweite zulässige Vollgeschoss darf nur im ausgebauten Dachgeschoss entstehen
 - 2.4 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zur Reduzierung der Verdichtung und Versiegelung sind im Plangebiet pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig; im Bereich in dem die minimale Grundstücksbreite nach ausnahmsweise unterschritten werden darf ist aus den vorstehenden Gründen nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Lediglich in der gekennzeichneten zentralen Zone sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude erlaubt.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baulinien
 - 3.4 Baugrenzen
Unterschied von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geben hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO
4. Flächen für den Gemeinbedarf
Festsetzung "Schulgrundstück" entfällt, da nicht im Geltungsbereich der Planänderung
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Straße
 - 6.2 Parkplatz
 - 6.3 Malzplanen
 - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
12. Flächen für die Landwirtschaft
Festsetzung "Fläche für Gärtnereierweiterung" entfällt, da durch die Planänderung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 13.1 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.0 Mindestbreite der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Es wird eine Grundstücksmindestbreite von 6 x 10,0 m festgesetzt.
Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 877, 878, 879, 880 und 881 darf die festgesetzte Mindestbreite ausnahmsweise unterschritten werden, da hier im Rahmen eines konkreten Pilotprojektes Wohnraum zu sehr niedrigen M² - Preisen erstellt werden soll.
 - 15.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzungen der BayBO zulässig

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Baukörper
- 1.1 Fassadengestaltung
Holzverkleidungen sind in untergeordnetem Umfang zulässig, es sei denn, es handelt sich um ein komplettes Holzhaus
- 1.2 Dachgestaltung
Die Dachneigung wird bei II bzw. bei I+D auf mindestens 40° und auf maximal 50° festgesetzt, ohne Dachausbau kann die zulässige Dachneigung bis auf 35° verringert werden.
Die Dachendeckung hat mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln zu erfolgen.
Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachgauben sind nur als abseitige Einbaugauben zulässig. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Eindeckung der Gauben hat mit dem gleichen Material zu erfolgen wie das Hauptdach. Die Gesamtränge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Giebel zu Giebelseite beträgt 2,0 m.
Sonnenschutzvorrichtungen sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches betecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
2. Garagen
Neben den auf den Grundstücken laut gemeindlicher Stellplatzsatzung eingetragenen Garagen und Stellplätzen sind keine weiteren Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken zulässig.
Einzelgaragen mit Flachdach sind nicht zulässig, es sei denn, die Dachfläche wird begrünt.
Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszubauen.
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen- oder Baulinien versehenen Flächen zulässig. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, kann auch eine Grenzbebauung erfolgen. Die entsprechenden Regelungen der BayBO sind verbindlich.
Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung des Satteldaches der Garage hat der des Wohngebäudes zu entsprechen. Das Satteldach ist beidseitig gleich oder als abgeschrägtes Dach anzubauen. Die Dachendeckung hat dem Wohngebäude zu entsprechen. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.
Die maximale Wandhöhe bei Garagen wird entsprechend der BayBO auf 3,0 m festgesetzt.
3. Nebenanlagen
Wird durch die Ausführungen unter Punkt 15 T ersetzt.

C. Hinweis
Bereich ohne Änderungen

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Aufstellung der Bebauungsplan - Änderung "Ellerweg" wurde vom Stadtrat Hallstadt in der Sitzung am 08.03.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.11.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 27. April 1998
Hraun Braun
Erster Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Hallstadt am 07.12.1995 durchgeführt.

Hallstadt, den 27. April 1998
Hraun Braun
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf der Bebauungsplan - Änderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 08.11.1995 aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 27.03.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Hallstadt öffentlich ausgelegt vom 17.06.1996 bis einschließlich 17.07.1996. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan - Änderung wurde am 05.06.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 27. April 1998
Hraun Braun
Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.1998 die Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 26.01.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

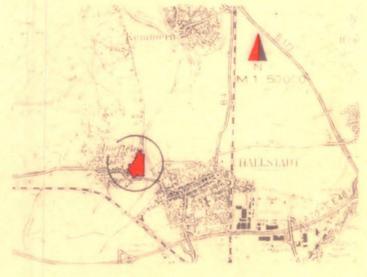
Hallstadt, den 27. April 1998
Hraun Braun
Erster Bürgermeister

Begründung der Änderung des BaugB nicht mehr erforderlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt, Marktplatz 2, 96103 Hallstadt 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.

Hallstadt, den 27. April 1998
Hraun Braun
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG ELLERWEG

STADT HALLSTADT
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 08.11.1995
GEA: 06.05.1996
GEA: 14.03.1997
GEA: 30.07.1997
GEA: 26.01.1998
SATZUNGSBESCHLUS: 28.01.1998

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