

# Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ellerweg“ Fl. Nr.: 855, 856 und 857, Gemarkung Dörfleins

Stand: 13. AUG. 2007



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Dörfleins

Vermessungsamt Bamberg, 05.02.2007

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Kataster übernommen sind.

Der Gebäudenachweis ist dem örtlichen Bestandsabweichen.



**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ellerweg“ für die Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins.**

**Textliche Festsetzungen**

vom 09.11.2007

*Zahl der Vollgeschosse:* II

*Grundflächenzahl (GRZ):* 0,5

*Geschossflächenzahl (GFZ):* 0,7

*Baugrenzen:* siehe Plan; unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

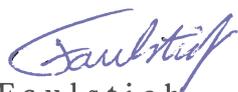
*Garagen- und Stellplatzstandorte:* siehe Plan

*Firstichtung:* siehe Plan (Ost-West)

Soweit nicht gesondert aufgeführt oder ergänzt gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 17.12.1987 und der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 27.04.1998 weiterhin.

Hallstadt, 09.11.2007

Stadt Hallstadt



F a u l s t i c h  
Verw.-Inspektor

## Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ellerweg“ für die Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins.

### Begründung

vom 09.11.2007

Mit Schreiben vom 27.02.2007 beantragten Frau Hildegund und Herr Gregor Sedlmeier die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a „Ellerweg“ der Stadt Hallstadt im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins.

Nachdem der Antrag vom Stadtrat der Stadt Hallstadt in seiner Sitzung am 09.05.2007 grundsätzlich befürwortet wurde, ist der Antrag mit Schreiben und Plan vom 13.08.2007 durch Frau Kunigunda Wolf konkretisiert worden.

Dem vorgelegten Plan stimmte der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.09.2007 zu. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen wird und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Durch die Planung werden keine Grundzüge des Bebauungsplanes „Ellerweg“ berührt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich, da durch die Änderung der Planung keine umweltrelevanten Veränderungen vorgenommen werden. Im Wesentlichen findet auf den bereits für Wohnbebauung ausgewiesenen Grundstücken lediglich eine Reduzierung der Gebäudezahl von drei auf zwei Wohnhäuser statt, woraus sich auch eine geringfügige Lageveränderung der Bebauung ergibt.

#### 1. Bestand

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Vorgesehen ist derzeit noch die Bebauung mit insgesamt drei Wohnhäusern, die aneinandergelagert sind (auf jedem Grundstück ein Wohnhaus).

Für jedes der drei betroffenen Grundstücke gelten derzeit folgende Festsetzungen:

*Zahl der Vollgeschosse:*

I + D

Ein Vollgeschoss im Erdgeschoss zulässig, das zweite zulässige Vollgeschoss darf nur im ausgebauten Dachgeschoss entstehen.

*Dachform:*

SD

Satteldach

*Offene Bauweise:*

Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

*Zahl der Wohneinheiten:*

4 WE zulässig

Folgende Festsetzungen gelten derzeit für die einzelnen betroffenen Grundstücke:

Fl.Nr. 855:

*Grundflächenzahl (GRZ):* 0,4  
*Geschossflächenzahl (GFZ):* 0,45

Fl.Nr. 856:

*Grundflächenzahl (GRZ):* 0,5  
*Geschossflächenzahl (GFZ):* 0,55

Fl.Nr. 857:

*Grundflächenzahl (GRZ):* 0,6  
*Geschossflächenzahl (GFZ):* 0,65

## **2. Künftige Festsetzungen**

Beabsichtigt ist die Verschmelzung der Fl.Nrn. 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins. Auf dem neu entstehenden Grundstück und dem schon bestehenden Grundstück Fl.Nr. 855 der Gemarkung Dörfleins ist die Zulässigkeit von je einem einzeln stehenden Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten geplant.

Die folgenden neuen Festsetzungen sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorgesehen:

*Zahl der Vollgeschosse:* II

*Grundflächenzahl (GRZ):* 0,5

*Geschossflächenzahl (GFZ):* 0,7

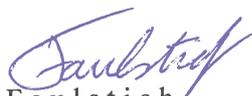
*Baugrenzen:* wie im Plan dargestellt

*Garagen- und Stellplatzstandorte:* wie im Plan dargestellt

*Firstrichtung:* wie im Plan dargestellt (Ost-West)

Soweit nicht gesondert aufgeführt oder ergänzt gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 17.12.1987 und der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 27.04.1998 weiterhin.

Hallstadt, 09.11.2007  
Stadt Hallstadt



Faulstich  
Verw.-Inspektor

# **Bekanntmachung**

## **des Satzungsbeschlusses der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22a „Ellerweg“ im Bereich der Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins (Inkrafttreten)**

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung am 30.01.2008 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22a „Ellerweg“ im Bereich der Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins in der Fassung vom 13.08.2007 einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.11.2007 und der Begründung in der Fassung vom 09.11.2007 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22a „Ellerweg“ im Bereich der Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die rechtskräftige vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22a „Ellerweg“ im Bereich der Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins wird mit Begründung im Rathaus der Stadt Hallstadt, Marktplatz 2, 96103 Hallstadt, Bauamt, Zimmer-Nr. 30 während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22a „Ellerweg“ im Bereich der Fl.Nrn. 855, 856 und 857 der Gemarkung Dörfleins schriftlich gegenüber der Stadt Hallstadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Außerdem wird auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hallstadt, 1. März 2008  
Stadt Hallstadt

B r a u n  
Erster Bürgermeister