Bebauungsplan "Vesperbild", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg M 1:1000

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Stadt Hallstadt folgende Satzung zum Bebauungsplan "Vesperbild"

Für den Bebauungsplan "Vesperbild" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 12.10.1994 der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2378),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994, bekanntgemacht im GVBl. vom 18.04.1994

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA — allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- (0,5) — Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- II=I+D — 2 Vollgeschosse zulässig, das 2. Vollgeschoss muß im Dachgeschoss liegen
- E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- H — Hausgruppen zulässig
- Baugrenze § 23 BauNVO
- geplante Grundstücksgrenze
- Firstrichtung
- bestehendes Gebäude
- Fahrbahnen teilweise mit Aufpflasterungen
- Gehwege/Wirtschaftswege
- P — Bereich für Stellplätze/Parkplätze
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke
- Einfahrt
- private Grünfläche
- neu zu pflanzende Bäume und Gehölze öffentlich
- neu zu pflanzende Bäume und Gehölze privat
- bestehende zu erhaltende Bäume und Gehölze
- Pflanzgebot auf Privatgrund
- öffentliches Grün

25

- T — Trafostation
- PW — Abwasseranlage / Pumpwerk
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des Geltungsbereiches
- 3731 — Flurstücksnummer
- Spielplatz
- Wasserleitung Bestand — Wasserleitung Planung
- Schmutzwasserkanal Bestand — Schmutzwasserkanal Planung
- Regenwasserkanal Bestand — Regenwasserkanal Planung
- Hochspannungsleitung
- Lärmschutzwall/Lärmschutzwand

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird im überwiegenden Bereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.Lediglich der im Südosten bestehende Betrieb wird als Mischgebiet ausgewiesen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Wohngebiet und im Mischgebiet nicht zugelassen.
Diese Einrichtungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

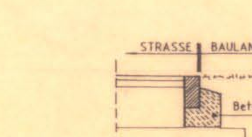
2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet 0,4 nicht überschreiten. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird für das allgemeine Wohngebiet mit 0,5 und für das Mischgebiet mit 0,8 festgesetzt.
Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei max. 2 Vollgeschosse, von denen das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß, zulässig sind.
Pro Wohngebäude werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzgaragen sind die Regelungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO zu beachten.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.
Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Je 400m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen.

Pflanzliste Bäume (Hochstämme mind. 18-20 cm Stammumfang)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Tilia cordata	Winterlinde

Straßenbepflanzung (Hochstämme mind. 18-20 cm Stammumfang)

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Auf den Grundstücken am Nordrand des Pflanzgebietes ist die Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Baugebietes vorzunehmen.
Da diese Gehölzpflanzungen innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung erfolgen, ist darauf zu achten, daß nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften aus folgenden Listen Verwendung finden:

Pflanzliste Niedrigwüchsige Bäume (Hochstämme mind. 14-16 cm Stammumfang)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Malus Hybriden	Zier-Apfel
Prunus cerasifera "Nigra"	Blut-Pflaume
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie

Pflanzliste Sträucher (Str. mind. 2 x v.)

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Heckenrose

Der Lärmschutzwall mit Wand ist mit Gehölzen der vorigen Liste zu begrünen. Zusätzlich können hier Arten der Pflanzliste Bäume in der Qualität Heister mind. 2 x v. Verwendung finden.

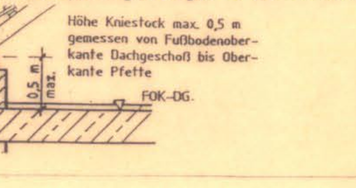
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,5 bis 0,85 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° auszuführen. Ein Kniestock von 0,5m ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgetönte Materialien Verwendung finden.
Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.
Bei Gebäuden im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist die Bedachung nach DIN 4102, Teil 7 auszuführen.



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.
Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB verwiesen.
Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedungen liegen. Zur freien Landschaft hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä..
Garagenzufahrten sind deshalb z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o. ä. zu befestigen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennverfahren. Alle Grundstücke erhalten je einen Hausanschluß für
-Schmutzwässer (häusliche Abwässer)
-Regenwässer (Dachflächen, Terrassen, Einfahrten usw.)
wobei eine Nutzung der Regenwässer zur Gartenbewässerung oder ähnlichem anzustreben ist.

Die Regenwässer sollen möglichst auf den Grundstücksflächen selbst versickern bzw. mittels RW-Zisternen gesammelt werden. Ein Überlauf ist an den RW-Kanal anzuschließen, welcher in den Gründleinsbach abgeleitet wird.

Die Schmutzwässer sollen mit Hilfe einer Abwasserhebeanlage in der öffentlichen Grünfläche am "Feldkreuz" (Südende Planstraße A) in die städtische Mischwasserkanalisation gepumpt werden.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der B 4 nicht mehr als 0,8 m überragen.
Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

7. Lärmschutz

Für das gesamte Planungsgebiet wird empfohlen, ruhebedürftige Räume an die Westseite der Gebäude anzuordnen.
Zum unmittelbaren Schutz der ersten Bauzeile nördlich der Planstrasse A ist der Bau einer Lärmschutzwand entlang der 20,0 m Bauverbotszone mit einer Höhe von 3,75 m notwendig.

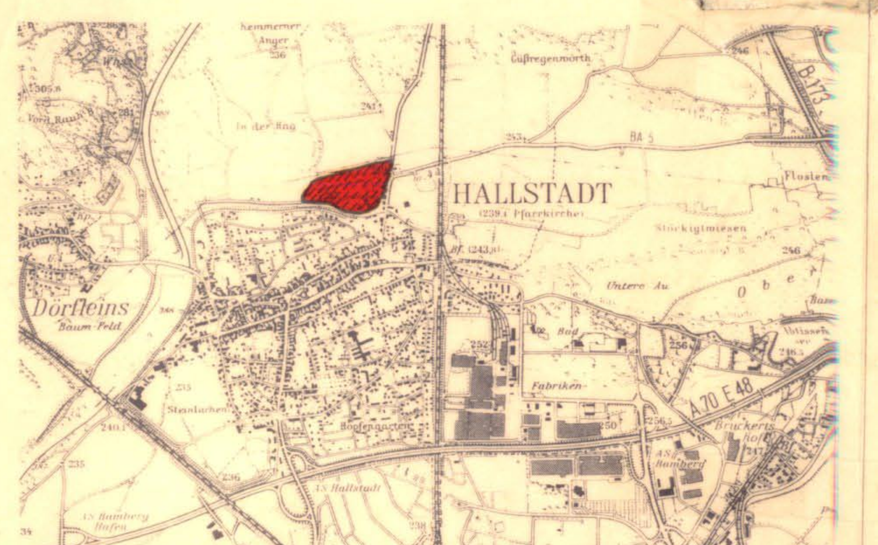
C. Hinweise

Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Trafo etc.) müssen in ihrer baulichen Gestaltung den Gebäudeformen des Gebietes angepaßt sein.Die Trafohäuser sind mit Satteldächern auszubilden.
Die Anwendung der Solartechnik ist möglich.
Größtmögliche Mengen von Oberflächenwasser sollen auf Privatgrund in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder versickern.
Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² bebauter Fläche 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen.
Es sind die entsprechenden DIN-Vorschriften sowie hygienischen Bestimmungen zu beachten.
Dies gilt in besonderem Maße bei der Verwendung innerhalb des Gebäudes.
Im Falle archäologischer Funde ist das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.
Für die südlich an die Baubeschränkungszone der 380-kV-Hochspannungsleitung angrenzenden Baurechte sind die Bauanträge der Bayernwerk AG zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen.
Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers,von Baukränen,Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hineinragen, so muß der Aufstellort und die Auslegerhöhe mit der Bayernwerk AG, Netzbetrieb Nürnberg, abgestimmt werden.

D. Erläuterung des Maßes der baulichen Nutzung

	Baugebiets-art	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächen-zahl	Geschoßflächenz.	Bauform	Wohneinheiten/Gebäude
A	WA	II = I+D	0,4	(0,5)	E	2
B	MI	III = II+D	0,4	(0,8)	H	--
C	WA Bestand	III = II+D	0,4	(0,5)	E	--

Übersichtslageplan M 1 : 25 000



Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestraße 8
Telefon 0951/21002
96047 Bamberg

Entwurfsplan vom	18.11.1993
Auslegungsplan vom	27.07.1994
Änderung vom	12.10.1994
Änderung vom	
Projekt-Nr. 94.015.7	

BBP "VESPERBILD" STADT HALLSTADT LANDKREIS BAMBERG

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.11.1993 beschlossen, für das Gebiet "Vesperbild" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

1.Bürgermeister

Der Stadtrat hat einen dringenden Wohnbedarf festgestellt, und wird diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz aufstellen.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird daher gemäß § 2 BauGB - Maßnahmengesetz verzichtet.

1.Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.07.1994 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.07.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 16.08.1994 mit 02.09.1994 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit ist der Bevölkerung auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

1.Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.10.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.10.1994 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom .... dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 6.1.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus d. Stadt Hallstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

1.Bürgermeister