

**BEBAUUNGSPLAN SCHREBERGARTENGEBIET ROPPACH II**

**STADT HALLSTADT  
LANDKREIS BAMBERG**



**Präambel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677) und § 1 Abs. 3 BauGB (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf
- § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
  - der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und
  - der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251)
  - unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und
  - dem Bundessteuergesetz vom 28.2.1983, in Kraft getreten am 01.04.1983

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücknummern  
 960, 960/1, 961, 962/1, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1107/1, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1121/1, 1121/2, 1122, 1123, 1123/1, 1124, 1125, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1090/1, 1091, 1092, 1093, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1100, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159 ganz und folgende Flurstücknummern teilweise  
 1000, 1216, 1126

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung:**

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.4.1 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
 Schreibergarten **SO**  
 Tierhaltung ist nicht erlaubt
- Nicht zum dauernden Wohnen, nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 u. § 17 BauNVO)
- |  |                        |
|--|------------------------|
| Geräteschuppen Grundfläche                             | max. 20 m <sup>2</sup> |
| Überdachte Freifläche                                  | max. 10 m <sup>2</sup> |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                | 1                      |
| Umbauter Raum ohne überdachte Freifläche DIN 277a      | max. 65 m <sup>3</sup> |
| Überdachte Fläche, DIN 277b                            | max. 30 m <sup>2</sup> |
| Dachüberstände bis max. 0,5 m bleiben unberücksichtigt |                        |
| Neugebäude sind nicht zulässig                         |                        |

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise  
 3.1.1 Nur Einzelgebäude zulässig
- 3.4 Baulinie  
 3.5 Baugrenze  
 3.6 Nutzungsschablone

**6. Verkehrsflächen:**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßen - Wege - Verkehrsflächen
- 6.2 Straßen - Wege - Begrenzungslinie

**8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen:**

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen  
 110 KV-Freileitung der EVO

**9. Grünflächen**

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
  - Nicht überbaubare Flächen für die kleingärtnerische Dauernutzung
  - Schreibergartengebiet
  - Bei Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden

**10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
- 10.2 Flächen des Wasserabflusses

**15. Sonstige Planzeichen:**

- 15.1 Mindestmaße für die Größe von Gartenparzellen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Mindestgröße der Bauparzelle für je einen Geräteschuppen: F min. 400 m<sup>2</sup>
- 15.2 Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind  
 (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 u. Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB)  
 Baubeschränkungszone - Schutzzone
- Bauliche Anlagen, die innerhalb dieser Zone vorgesehen sind, bedürfen der Zustimmung der EVO
- 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)  
 Bauverbotszone - 40 m zur A70

**16. Weitere Festsetzungen:**

- 16.1 Konstruktion und Gestaltung der Gebäude:**  
 Konstruktion zugelassen sind
- Holzkonstruktionen
  - Gebäude aus Mauerwerk mit Holzverschalungen in einfacher Bauweise, nicht unterkellert
- Gestaltung
- Die Außenwandflächen sind in gedeckter Holztonel mit Holzverkleidung zu gestalten
  - Fassadenanstriche: Farben mittel bis dunkel
  - Auffallende und stark kontrastierende Anstriche sind nicht zugelassen
  - Dachdeckung rot, rotbraun
  - Dachformen: zulässig sind nur Satteldächer
  - Dachneigung 20° - 25°
  - Gebäudehöhe an der Traufe max. 2,50 m über F.F.O.K. EG
  - Höhenlage EG F.F.O.K. max. 0,35 m über OK Gebäude

**16.2 Garagen - KFZ - Stellflächen - Befestigungen:**

- Garagegebäude sind nicht zugelassen  
 Aussehende KFZ Stellflächen sind auf den Grundstücken vorzuhalten  
 Befestigungen für Zufahrten und Stellflächen sind sicherhaft zu gestalten

**16.3 Einfriedungen:**

- Höhe bis 1,50 m über OK Gelände, Maschendrahtzaun mit einheimischer Grünhecke hinterpflanzt  
 Sockel sind nicht zugelassen

**16.4 Abstandsflächen:**

- Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze beträgt mind. 2,50 m  
 Ein Gebäudeabstand von mindestens 5,00 m, auch zu Gebäuden auf Nachbargrundstücken, ist einzuhalten

**17.0 Hinweise:**

- 17.1 Versorgung - Entsorgung - Be- und Entwässerung:**  
 Anschlüsse an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung, Abwasserkanalisation) sind nicht vorgesehen  
 Sonstige Erschließungsanlagen (Energie usw.) sind nicht vorgesehen

**17.2 Feuerstätten:**

- Feuerstätten und Kamine sind nicht erlaubt

**17.3 Gräben und Verrohrungen:**

- die dem Wasserabfluß dienen, sind auch im öffentlichen Bereich auf Grundstücksbreite jährlich bzw. nach Bedarf zu reinigen, pflegen und zu unterhalten  
 Überbrückungen und Verrohrungen von Entwässerungsgräben sind mit der Stadt Hallstadt festzulegen und in der Planvorlage darzustellen

**17.4 Brunnen:**

- Die Erstellung von Brunnen ist anzeigepflichtig  
 Entnommenes Grundwasser darf nicht als Trinkwasser verwendet werden (Art. 34 Bayerisches Wassergesetz)

**17.5 Abstandsflächen:**

- Sowohl bei sehr schmalen Grundstücken die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, bleibt den Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer privaten Grenzregelung durch Grundstückszusammenlegung offen oder es besteht die Möglichkeit der Abstandsflächenübernahme

**17.6 Denkmalpflege:**

- Rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege wegen möglicher archäologischer Funde schriftlich zu verständigen (Landratsamt Bamberg - Untere Denkmalschutzbehörde)  
 Bodeneingriffe die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten, sind auf das notwendigste zu beschränken!

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.07.1994 beschlossen, für das Gebiet Roppach II einen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.10.1996 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
 Auslegungsbescheid vom 23.09.1996  
 Auslegungstermin vom 12.10.1996 bis 12.11.1996
4. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Satzungsbescheid vom 03.03.1999
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 17 Abs. 3) gemäß § 12 BauGB wurde am 01. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem beliebigen Zeitpunkt im Rathaus (Bauamt) aufgelegt, eingesehen werden kann und Auskünfte über den Inhalt erteilt werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB und des § 215 Abs. 1 v. 2 BauGB wird hingewiesen.

STADT HALLSTADT  
 LKRS BAMBERG

**Bebauungsplan:  
Schreibergarten-  
gebiet**

**Roppach II  
M 1:1000**

Entwurfsersteller:	Bebauungsplan aufgestellt:
Gunnar Herrlich	12.06.1995
Architekt	Anordnung § 2 I 1:
Schwanenstraße 12	30.10.1995
96103 Hallstadt	geändert:
Telefon 0951/71525	23.06.1997
Fax 0951/74016	geändert:
	01.08.1998
	Anordnung § 32

*Timmewitz*  
 (Architekt)

*Braun*  
 Erster Bürgermeister

**M 1:1000**

**20A**