



**I.) Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGB III 213 - 1) i. V. mit der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.02.1961 (GVB S. 161), der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (GVB lt. 1274, ber. 1969 S. 11) und des art. 107 Abs. 4 der BayVO vom 21.09.1969 (GVB S. 263) sowie der Flächennutzungsverordnung - Ausgabe 30. Juli 1981, jeweils in der neuesten Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 - 3 der BauVVO § 11 BauVVO)

1.4.1 Sonstige Sondergebiete - Scheberpartengebiet **SO** (Sondergebiet)

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BBAUG und § 16 Abs. 2 u. § 17 BauVVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze z.B. I
- 2.2 Grundflächenzahl - GfZ z.N. 0,2
- 2.3 Geschossflächenzahl - GfZ z.N. 0,2
- 2.4 Firsthöhe u. Firstf. max. 3,50 m
- 2.5 überbaubare Grundfläche max. 20. - m<sup>2</sup>
- überdachte Terrassen-Freisitz max. 10. - m<sup>2</sup>
- Dachüberstände bis max. 0,50 m
- bleiben unberücksichtigt.

3. Bauweise, Baulinien, Bauprozente: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG u. § 22 u. 23 BauVVO)

- 3.1.1 Nur Einzelgebäude zulässig
- 3.3 Baulinie
- 3.4 Bauprozente

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

3.6 Bauregistrierung: SD = Satteldach mit angegebener Firstrichtung

Dachneigungen bei Gebäuden: - 20°  
 Traufhöhe: max. 2,40 m  
 Höhenlage NG PKK 0,00 - 0,50 m u. öff. öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraße.

4. Verkehrsflächen

- a) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsachsen: (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 BayVO)
- Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt an die südliche Grenze der zeitlichen B 26.
- b) Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)

- Gehweg und Radweg
- Erschließungswege
- Parkbuch
- Bauverbotszone bis 50,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn (BAB)
- Baubeschränkungsgrenze
- Baubeschränkungszone bis 100,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn (BAB)
- Bauliche Anlagen die
  - a) innerhalb der Bauverbotszone vorgesehen sind
  - b) innerhalb der Baubeschränkungszone vorgesehen sind
 bedürfen der Zustimmung der Autobahndirektion Nordbayern.

- 4.1 Liege
- Bücke
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Punkt 16 BBAUG)

Bestehende Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

6. Grünflächen: (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG)

Grünflächen privat / öffentlich

- Bäume zu pflanzen
- Sträucher
- Fremdländische Gehölze sind nicht zugelassen!

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

- 7.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BBAUG)
- 7.5 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAUG)
- 7.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 7 BBAUG)
- 7.13 Hauptversorgungsleitung (mit Schutzstreifen)
- 7.14 Böschungflächen: z.B. Graben, z.B. Damm
- 7.15 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauVVO sind ausgeschlossen.

**II.) Hinweise**

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen aufzulassen
- Grundstücksgrenzen vorgeschrieben
- Gemarkungsgrenze
- Gartenhäuser: vorhanden-bleibend, neu geplant, abzubauen
- Die Gebäude dürfen nicht zum dauernden bzw. vorübergehenden Wohnen genutzt werden!

**III.) Nachrichtliche Übernahmen**

- geplante Erwerbsgrenze der BAB 70
- geplante Fernverleitung
- Umgebung baulicher Sicherungsmaßnahmen
- Der Bayerwerk AG sind die Baunutzungsverordnungen zur Kenntnisnahme und Begutachtung vorzulegen!

**Weitere Festsetzungen**

**Bauregistrierung**

1. Höhenlage - Abweichungen - ausnahmsweise  
 Höhenlage der BB PKK der Gebäude max. 0,50 m über Straßenhöhe.  
 Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grunddaten der Planungsfestsetzung abweichen (z.B. geringfügige Überschreitung u. Verschiebung der Bauprozente, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Firsthöhe, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBAUG zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayVO muß jedoch gewährleistet sein.

2. Konstruktion und Gestaltung der Gebäude

Konstruktion: zugelassen sind:  
 Holzkonstruktionen  
 gemauerte- u. Gebäude aus Stahlbetonfertigteilen.  
 Gestaltung: Die Außenwände sind in gedeckten Holzlinien, wahlweise mit Holzverkleidung zu gestalten.  
 Fasadenelemente mittel bis dunkel.  
 Auffällige, hell wirkende und stark kontrastierende Außenbehandlungen und Dachabdeckungen sind nicht zugelassen.  
 Dachabdeckung: dunkel

3. Garagen - Pkz - Stellflächen

Garagengebäude sind nicht zugelassen.  
 Ausreichende Kfz - Stellflächen sind auf den Grundstücken vorzuhalten

4. Einfriedungen

Höhe einschl. Nockel bis 1,50 m über 0,1. Straße bzw. Gehsteig, Nockelhöhe höchstens 15 cm.  
 Mit Grünhecke hinterpflanzt.

5. Böschungen

Im Zuge der Bebauung entstehende Böschungen, Betonstützen von Randeinfassungen, Stützmauern usw., die im Zusammenhang mit dem Bau der Straße erforderlich sind, sind auf privaten u. öffentlichen Grundstücken zu dulden.

6. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 BayVO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt.  
 Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Abstandsflächen gem. Art. 7 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 BayVO.  
 Die Darstellung der künftigen BAB 70 entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

7. Feuerstätten sind nicht zugelassen.

8. Versorgung - Entsorgung - He- u. Entwässerung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt ausschließlich in eigener Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.  
 Dies gilt auch für die Entsorgung. Auf die Genehmigungspflicht derartiger Einrichtungen wird hingewiesen! Anschlüsse an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung, Abwasserkanalisation) sind nicht vorgesehen.

9. Sonstige Erschließungsanlagen (Energie usw.) sind nicht vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG vom 19. Feb. 83 bis 15. März 1983 in... Rathaus - Hallstadt... öffentlich ausgelegt.

Hallstadt, den 21. Aug. 1984  
 i.V. *Stöcklin*  
 2. (Bürgermeister)

Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18. April 1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Nutzung beschlossen.

Hallstadt, den 21. Aug. 1984  
 i.V. *Stöcklin*  
 2. (Bürgermeister)

Landratsamt  
 hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom 11.11.84 Nr. 34-610 gemäß § 11 BBAUG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 19. Oktober 1963 - GVEBl. S. 194) genehmigt.

BAMBERG, den 14.11.84  
 i.V. *Schmitt*  
 Reg. Rätin

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab sofort im Rathaus Hallstadt gemäß § 12 Satz 1 BBAUG öffentlich aus. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.01.1985 öffentlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang in Amtskastan bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Hallstadt, den 25.01.1985  
*Meyer*  
 1. a 9  
 Erster Bürgermeister

STADT HALLSTADT  
 LKRS. BAMBERG

# Bebauungsplan: Schrebergarten- siedlung Roppach

**Maß 1 : 1000**

Bebauungsplan aufgestellt: Hallstadt, den 04.05.1982  
 Bebauungsplan geändert - ergänzt: 28.10.1982, 22.03.1984

Heinrich Günther  
 Architekt  
 Johannesstraße 11  
 Hallstadt  
 Tel. 0951/7 15 25

20