

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

B e r a t e n d e I n g e n i e u r e u n d A r c h i t e k t e n

**Teil B:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum

**Bebauungsplan „Am Schützenhaus“**

(siehe Teil A)

**Gemeinde Breitengüßbach, Landkreis Bamberg**

### 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 als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Baugebiet nicht zugelassen. Alle aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Sportanlage (Schießstand unterirdisch), die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird.

Die Bebauung zwischen der Planstraße H und der Kreisstraße ist als Kettenhausbebauung (Hausgruppe in geschlossener Bauweise), die Mehrfamilienhausbebauung südlich der Schützenstraße als Laubenganghaus-Bebauung mit Erschließung von Norden zu errichten (siehe auch Punkt B, Nr. 8 Immissionsschutz).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entlang der Kreisstraße ist durch eine Baulinie der herzustellende Baurand dargestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO beträgt im Wohngebiet 0,25 bis 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, Ausnahme bildet die Reihenhausbauweise im Zentrum und die Kettenhausbebauung südlich der Kreisstraße mit einer geschlossenen Bauweise. Es dürfen max. II Vollgeschosse errichtet werden, bei der Mehrfamilienhausbebauung max. III VG, wobei das II. bzw. III. VG im Dachgeschoß liegen muß.

Für die Mehrfamilienhäuser sind max. 6 Wohneinheiten, ansonsten max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (siehe Tabelle im Plan).

Die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind bindend.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Bauanträge im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung der EVO-AG sind dem Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.

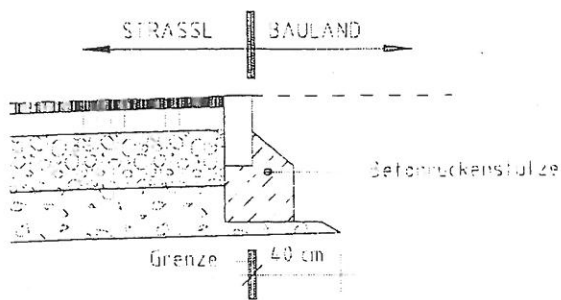
##### 3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefaßten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt 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.

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.

### Skizze Rückenstütze:



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.  
Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze im privaten Bereich wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 21.03.1994 verwiesen.

#### 4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in der Mindestqualität 'Hochstamm mindestens 14-16 cm Stammumfang' oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen (Heister mind. 2x verpfl., h= 150-200 cm und Sträucher mind. 1x verpfl., h= 60 - 100 cm):

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Weitere, für die Bepflanzung empfohlene Pflanzenarten sind:

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>Rosa spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Leitung der EVO-AG sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.  
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 98 BayBO

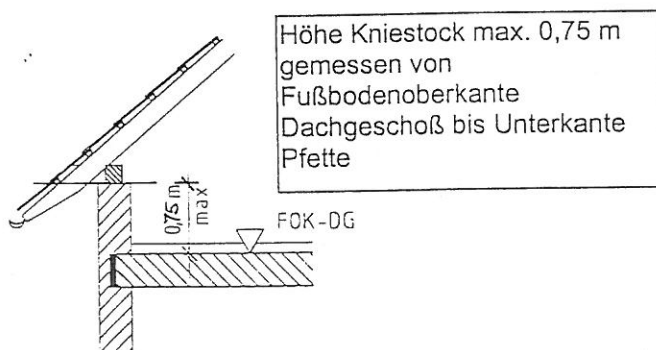
### 1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände bezogen auf den Mittelpunkt des Baurechtes rechtwinklig zur Straßenachse der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

### 2. Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $38^\circ \pm 5^\circ$  zulässig.  
Ein Kniestock von max. 0,75 m ist zulässig.

Skizze Kniestock:



Für die Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens  $1/6$  der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.

Garagenbauwerke sind in der Dachgestaltung auf die Hauptgebäude abzustimmen. Zusammengebaute Garagen haben eine einheitliche Dachgestaltung zu erhalten.

### 3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen im Wohngebiet einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 0,8 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsröse) vorgesehen werden.

Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Garagenvorflächen müssen in einer Tiefe von 5 m außerhalb der Einfriedung liegen, um zusätzlichen privaten Park- / Stauraum zu schaffen. Sie sind mit versickerungsfähigem Material auszubilden.

Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) verwiesen.

### 4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

### 5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Hausanschlußleitungen (Regenwasser / Schmutzwasser) sind im Bauantrag gesondert darzustellen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist sicherzustellen (Fehlanschluß vermeiden). Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Hinweise).

### 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

### 7. Freiflächengestaltungsplan

Für Grundstücke mit mehr als 2 Wohnungen pro Gebäude ist im Zuge des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten und mit vorzulegen.

### 8. Immissionsschutz

Für die Kettenhausbebauung südlich der Kreisstraße (siehe Nutzungsschablone Buchstabe I) wird festgesetzt, daß die Bebauung der Räume auf der Nordseite nur mit untergeordneter Nutzung (z. B. Bäder, Toiletten, Küchen, Treppenhäuser etc.) zu erfolgen hat. Alle ruhebedürftigen Raumnutzungen haben sich nach Süden hin zu orientieren. Außenbauteile, insbesondere Dach und Fenster, müssen ein erhöhtes Schalldämm-Maß aufweisen. Generell sind hier Schallschutzfenster mindestens der Klasse 3 einzubauen.

Für die Mehrfamilienhäuser südlich der Schützenstraße wird das Erschließungsprinzip von Laubenganghäusern festgesetzt. Die Erschließung und die Treppenhäuser inkl. der Flure sind nach Norden hin zu orientieren. Alle ruhebedürftigen Raumnutzungen sind nach Süden hin anzuordnen. Letzteres gilt auch für die Einfamilienhäuser unmittelbar an der Schützenstraße.

#### 9. Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die dem Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffe durch das Baugebiet und seine Straßen dienenden Flächen werden der Sukzession überlassen. Davon ausgenommen sind die Flächen, die für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und für die Zufahrt zum Flurstück 1777 östlich des Geltungsbereiches benötigt werden.

#### IV. HINWEISE

Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen (Trafo etc.) müssen sich in ihrer baulichen Gestaltung den Gebäudeformen des Gebietes anpassen. Das Trafogebäude ist mit einem Satteldach auszubilden.

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Das entsprechende Leitungssystem ist im Bauantrag darzustellen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen.

Die im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgesetzten Auflagen hinsichtlich der Abnahme und der Höhenlage des Baukörpers sind genau zu beachten.

Für Einzelbauvorhaben ist eine Genehmigung gemäß § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz (SchBG) durch die Schutzbereichsbehörde erforderlich, sofern nicht die Befreiung von der Genehmigungspflicht gemäß § 3 Abs. 2 SchBG beantragt wurde.

Verteilerschränke der EVO AG können, soweit für ihre Errichtung keine geeignete Gehwege bzw. öffentliche Straßen zur Verfügung stehen, auf Privatgrund errichtet werden.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 23.07.1997  
ergänzt am: 10.02.1998  
ergänzt am: 14.07.1998  
Sf/Wen-94.044.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Promenadestr. 8, 96047 Bamberg



Schönfelder  
Fachbereichsleiter