GEMEINDE ALTENDORF
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS PLAN
POINT II

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Point II, Gemeinde Altendorf, Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Altendorf vom 26. Februar 1992.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß auch im Dachgeschoß entstehen darf. Bei der Ausweisung I + D sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. — I+D

2.1.2 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — 0,3; 0,4

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — 0,5; 0,6

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m bei I + D, 6,00 m bei II.
Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten

3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

3.3.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßen mit Gehweg

6.2 Fußweg

6.3 Maßzahlen — 5.5 / 15

6.4 Einmündungsradius — R 8

6.5 Straßenbegrenzungslinie

6.6 Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

6.7 Bauverbotszone — R

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB) — E

7.1 Umformerstation

8. Versorgungs-anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 20 kV- Leitung mit Schutzstreifen, abzubauen — 20 kV

8.2 Geplante Abwasserleitung — SW

8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungskabel sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen — Ö

9.2 Verkehrsgrünflächen — V

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume (z. B. Linde und Spitzahorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume. Weitere Pflanzvorschläge sind der Begründung zu entnehmen.

13.2 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft hin. Weitere Pflanzvorschläge sind der Begründung zu entnehmen.

13.3 Grünzug als Abschluß zur freien Landschaft

13.4 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

13.5 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

13. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garage — Ga

15.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderndem Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)

15.4.1 Schutzstreifen 1 entlang des Main-Donau-Kanals
- östlich des Dammfußes einen 5.0 m breiten "Bebauungsschutzstreifen" mit folgender Nutzungsbeschränkung:

"Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Gehölz-Bepflanzung sowie von unterirdischen Leitungen (Wasser, Gas, Kanalisation usw.) freizuhalten."

15.4.2 Schutzstreifen 2 entlang des Main-Donau-Kanals
- östlich des "Bebauungsschutzstreifens" einen 25.0 m breiten "Bepflanzungsschutzstreifen" mit folgender Nutzungsbeschränkung:

"Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bepflanzung mit Gehölzen, die zur Wurzelbrutentwicklung neigen (Erle, Pappel, Robinie, Ulme, Traubenkirsche), freizuhalten."

15.4.3 Schutzstreifen 3 entlang der St 2244

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind die Gebäude unmittelbar entlang der Schallschutzwand an ihrer Ostseite mit Schallschutzfenstern der Klasse II auszustatten.
Weiterhin wird für diesen Bereich die Festsetzung getroffen, daß die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind.
Auf der lärmzugewandten Seite sind im Dachgeschoss nur untergeordnete Räume- z.B. Kuchen, Bäder, Abstellräume- zulässig.

15.5 Schallschutzwand geplant (Holzwand mit einer Höhe von 4,5m)

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung sind zulässig.

1.2 Dachform
zulässig: Satteldach; Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 20 cm betragen. — SD

1.3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein. Die Neigung muß mindestens 40° betragen. — mind. 40°

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Biberschwanz). Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2.0 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

1.5 Kniestock
Kniestöcke sind nur bei I + D bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

1.6 Fenster, Türen und Balkone
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.

1.7 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelsabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Weiterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.

2. Garagen

2.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt 7,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.

2.2 Dachform
Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder geschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.3 Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.

2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.5 Die max. Traufhöhe wird auf 2.75 m festgesetzt.

2.6 Die Verschiebung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.00 m begrenzt. dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen. die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen

Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4. Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

5. Müllbehälter
Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

6. Antennenanlagen
Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien — 250
4. Flurstücksnummern — z.B. 360
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
7. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Wo notwendig, sind die Gebäude mittels einer privaten Abwasserhebeanlage an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Point II" wurde vom Gemeinderat Altendorf in der Sitzung am 20.02.92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Altendorf, den 13.12.93
Bürgermeister

2 Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Altendorf am 15.04.92 durchgeführt
Altendorf, den 13.12.93
Bürgermeister

3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 14.05.93 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 5.5.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Altendorf öffentlich ausgelegt vom 14.06.93 bis einschließlich 14.07.93. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 24.05.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Altendorf, den 13.12.93
Bürgermeister

4 Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.09.93 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.93 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Altendorf, den 13.12.93
Bürgermeister

5 Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 6.10.93 „Grün" gemäß § 11 BauGB angezeigt/ Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 2.12.93 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.01.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

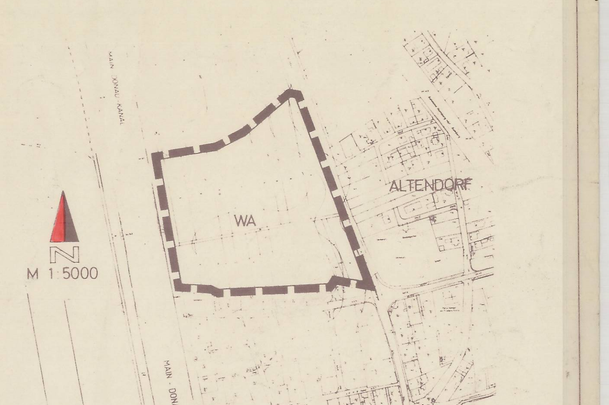
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Altendorf, Eggolsheimer Hptg. 4, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Altendorf, den 21.01.94
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
POINT II
GEMEINDE ALTENDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 25.01.1993
geä.: 14.05.1993
SATZUNGSBESCHLUSS
22.09.1993

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
TEL. 0951/59393, FAX 0951/59593
PFAHLPLATZ 3, 96049 BAMBERG

BBP. Point II.