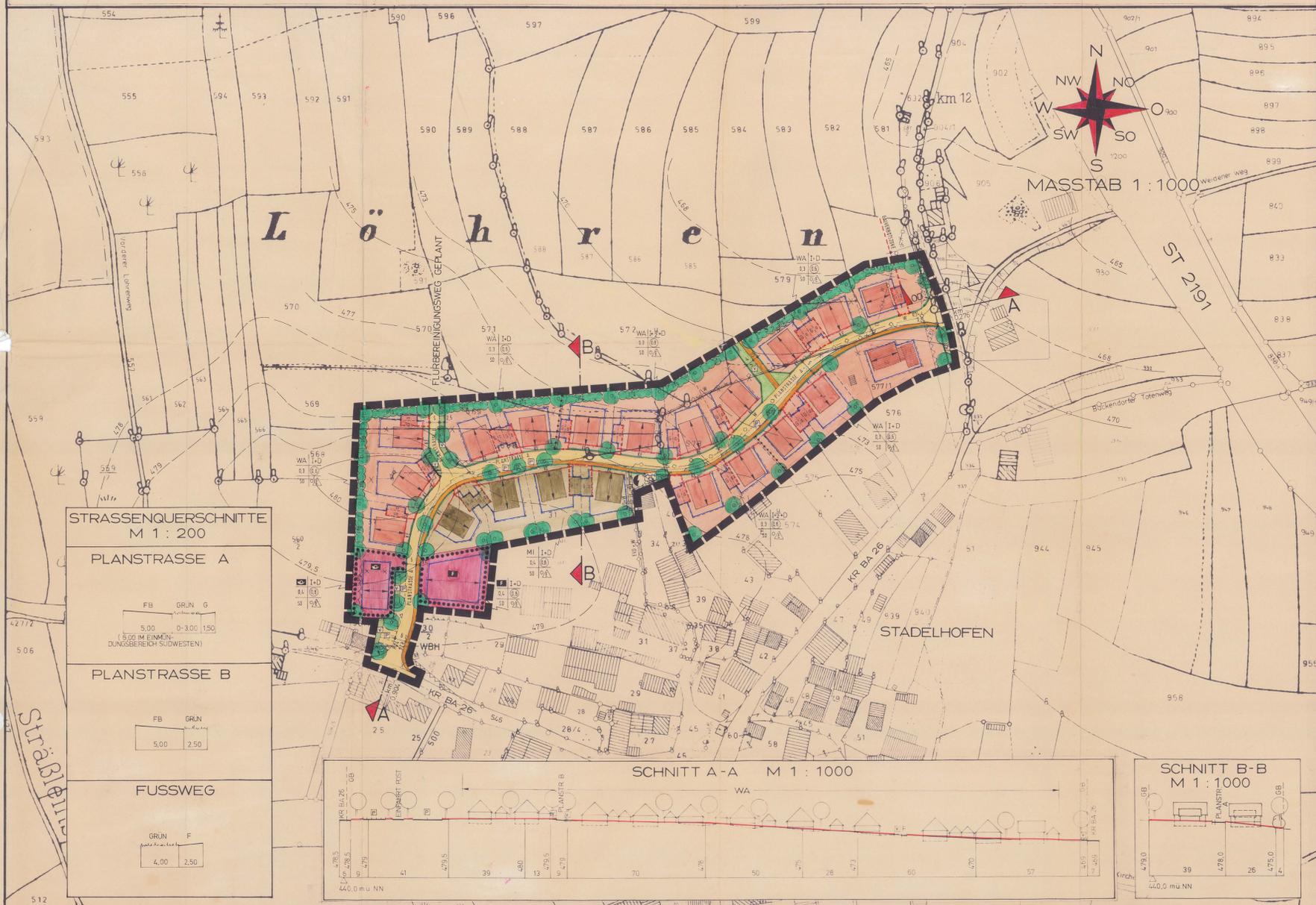




# GEMEINDE STADELHOFEN LANDKREIS BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG LÖHREN

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN



Textil zur Bebauungsplanänderung "Löhren", Gemeinde Stadelhofen, Landkreis Bamberg  
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächenzuteilungsplan und der Aufstellungs-  
beschluss des Gemeinderates Stadelhofen vom 31. Mai 1988 (Löhren) und 6. April 1993  
(Änderung).

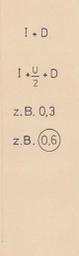
A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
    - Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf
    - Zweieinhalb Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoss nur im Dachgeschoss entstehen darf und ein halbes Vollgeschoss im Untergeschoss zugelassen werden kann.
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - 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 I + D + D (einschließlich Untergeschoss). Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Stellung der baulichen Anlagen
  - Hauptfrüherichtung wie Planeintrag ist einzuhalten
  - Höhenlage
 

Hausengänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Bei der Festsetzung I + D gilt dies sowohl für das Erdgeschoss wie für das Untergeschoss. 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 einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.
  - Abstandsflächen (Art. 6, 7 und 91 BauBO)
 

Soweit die eingetragenen Baulinien und Baugrenzen geringere Abstandsflächen als nach § 6 BauBO ergeben, werden diese festgesetzt. Vorschriften über Brandschutz, Lüftung, Belichtung etc. müssen jedoch gemäß BauBO gewahrt sein.
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
    - Feuerwehr
    - Post
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßen mit Gehweg
    - Fußweg
    - Maßzahlen
    - Einmündungsradius
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Öffentliche Parkfläche
    - Ortsdurchfahrtszone KR 26 mit Bauverbotszone (Art. 4 und 23 Abs. 1 BauStVVO)
    - Straßenbegleitgrün
    - Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
    - Geplante Uniformersterung



- Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - Bestehende Wasserleitung (priv. Verbindungsleitung) zu besetzen
  - Geplante Wasserleitung (priv. Verbindungsleitung) bzw. EVO-Leitung (s.a. Leitungsrecht, Punkt 15.4.)
  - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Verkehrsgrünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Pflanzgebiete 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.
  - Pflanzgebiete für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen zur freien Landschaft bis auf Privatgrund (zweireihig)
  - Die Kosten für die Bepflanzung (Punkte 13.1, 13.2) sowie die Anpflanzung selbst übernimmt die Gemeinde im Rahmen der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen (Umlegung). Die Bepflanzung geht dann in das Eigentum des jeweiligen Anliegers über. Diese haben die Bepflanzung zu dulden und zu pflegen. Die Auswahl der Gehölze hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
  - Günzuzug als Abschluss des Plangebietes.
  - Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen (s.a. Punkt B 3.1 über Festsetzung KE).
- Versiegelungen
 

Maximal 15 % der nicht überbauden Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Garage
  - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Sichtdreiecke  
Diese Sichtdreiecke sind von jeder sich bedingenden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Leitungsrecht für Wasserleitung (priv. Verbindungsleitung) und EVO zugunsten des Unterhaltungspflichtigen.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BauBO) und Gestaltungsfestsetzungen
  - Wohngebäude
 

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugebietes entspricht.
  - Gebäudeform
 

Es wird ein rechteckiger Grundriß vorgeschrieben. Hierbei ist die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfrüherichtung zu liegen. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfrüherichtung sind zulässig.
  - Dachform
 

zulässig: Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.
  - Dachneigung
 

Die Neigung der Dächer muß beidseitig gleich sein.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten
 

Die Dacheindeckung hat mit naturrotten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Biberschwanz). Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verkleiden. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtfläche darf je Dachseite ein Drittel der Hausfläche 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. Dachfenster sind nur für Nebenräume zugelassen. Dachschritte (negative Dachgauben) werden nicht zugelassen.
  - Kniestock
 

Kniestocke sind bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig.
  - Fenster, Türen und Balkone
 

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Fohlbauöffnung 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. Glasbau- oder Ornamentsteine sind nicht zulässig.



- 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 zuwider kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Material sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadeneinbauten angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.
- Garagen
  - 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 Garagegebäude beträgt 7,50 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der BauBO hierzu sind zu beachten.
  - Dachform
 

Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich; oder abgeschlepptes Dach. Die Firstrichtung ist so zu wählen, daß die Giebelseiten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zeigen. 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.
  - Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.
  - Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
  - Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
  - Die Verschönerung oder Verlebung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist beschauweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die baurechtliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.
- Festsetzungen über Einfriedungen
  - Festsetzung KE
 

Bei Grundstücken mit dem Einschreib KE (Keine Einfriedung) im Bebauungsplan darf keine Einfriedung zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche erfolgen. Diese Flächen sind als offene Vorgärten mit Rasen, bodendeckenden Pflanzern oder zum Gebäude hin mit anliegender Strauchbepflanzung zu gestalten. Die Einfriedung des Grundstückes kann erst ab den zu Straße hin weisenden Gebäudeecken als Verlängerung der Gebäudefläche erfolgen.
  - 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 Holzläuzen (Latten- oder Stakezzaun, stehende Lattung), Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorzubefestigen.

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 beplantbare Böschungen ausgefüllt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (s.a. Punkt A 15.3).
- Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- 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.
- Müllbehälter
 

Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.
- Antennenanlagen
 

Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

### C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Flurstücknummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
 

Die Kellerentwässerung ist gegen Rückstau entsprechend zu sichern
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
 

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BauBO müssen jedoch eingehalten werden.
- Bodendenkmalpflege
 

Alle mit der Durchführung des Projekts 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.

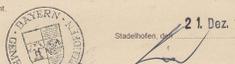
1. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Löhren im Gemeinderat Stadelhofen wurde vom Gemeinderat Stadelhofen in der Sitzung am 06.04.93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.93 ortsüblich bekanntgemacht.



2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Stadelhofen am 07.07.93 durchgeführt.



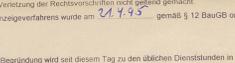
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 06.04.93 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.11.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Stadelhofen öffentlich ausgestellt vom 21.03.94 bis einschließlich 29.04.94. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 11.03.94 ortsüblich bekanntgemacht.



4. Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.08.94 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.93 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.12.94 Az. 2-603 gemäß § 11 BauGB angelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 22.9.95 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 24.9.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Stadelhofen, Zi. Nr. 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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



## BEBAUUNGSPLAN LÖHREN GEMEINDE STADELHOFEN LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 06.04.1993  
SATZUNGSBESCHLUSS 02.08.1994

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER  
TEL. 0951 / 59393, FAX 0951 / 59593  
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96048 BAMBERG