



GEMEINDE STADELHOFEN LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS PLAN ULRICHSHÖHE



Textteil zum Bebauungsplan "Ulrichshöhe" Gemeinde Stadelhofen, Landkreis Bamberg
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan, der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Stadelhofen vom 26.02.1991 sowie die Bebauungsplanverordnungen des Ingenieurbüros Weyrauch & Wittmann, Bamberg.

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)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)
 - Zweifelhieb 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 bergwärts 3,50 m und talwärts 6,00 m (einseitig im Untergeschoss), gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie wand/OK Dachhaut.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Hauptfahrrichtung
 - Höhenlage

Hausansätze und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Bei der Festsetzung 1/2 + 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 ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
 - Abstandsflächen (Art. 4, 7 und § 21 BauBO)

Die Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßen
 - Maßzahlen
 - Einmündungsradius
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün
 - Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenschrägen zu bauen und zu unterhalten.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - Stellplätze
 - 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 Umgränzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtfläche zugelassen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.
 - Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss der Wohngebäude ist unzulässig.



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- Die max. Traufhöhe wird auf 2,75 m festgesetzt.
- 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.
- Verorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Bestehende Wasserleitung zu beseitigen.
 - Die zur Erschließung des Baugeländes erforderlichen Versorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen, welche eventuell etwa 1,00 m parallel zu den Grundstücksrändern entlang der Verkehrsfläche auf Privatgrund verlegt werden, haben die Anlieger zu dulden.
- Geplante Umformertatung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsgrünflächen
 - Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen

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 Holzratten, Latzen- oder Stakenzaun, stehende Latung, Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Die Einfriedungen sind vor dem Einsetzen vorzuführen. Wenn Erschließungsarbeiten vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstücks kein Wasserrohr, zulässig; Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzenfähige Böschungen ausgeführt werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestrichlich abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Beplantzungen gelten bei Sichtreifecken (s. Punkt 11.1.1.1).
 - Private Grünflächen
- Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubbäume zu verwenden. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugelände zu durchgrünen.
- Verriegelungen
 - Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
 - Der Grundstücksbesitzer wird empfohlen, das bestehende Regenwasser zu sammeln und zur die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

Die Gebäude sind in fränkischer Bauweise zu errichten, welche der Lage des Baugeländes entspricht.

 - Wohngebäude
 - Gebäudeform

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

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Der Dachvorsprung an Traufe und Giebel darf max. 50 cm betragen.
 - Dachneigung

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

Die Dacheindeckung hat mit naturroten Materialien in Ziegelform zu erfolgen (möglichst Sibirischwanz). Dachaufbauten sind als stehende Einzelbauten zulässig. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verkleben. Eindeckung wie Hauptdach.
Die Gesamtlänge der Dachneigte die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.
Dachflächenfenster sind nur für Nebenerosse zugelassen. Dachschornsteine (negative Dachbauten) werden nicht zugelassen.
Sonnkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachneigten und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - Kniestock

Kniestöcke sind bis zu Höhe von maximal 50 cm zulässig.
 - Fenster und Türen

Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in breiten oder quadratischen Formaten anzulegen. Weist die Rohbauführung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptansatzränder die Fenster so zu gestalten, daß stehende oder quadratische Formate entstehen.



- Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Aussehen in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind zulässig. Auffällig umhüllende Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelansatzes darf 10 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Materialien sind der fränkischen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wettergeschüttdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden.
- Garagen

Dachform Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Dachneigung 37° - 50°, beidseitig gleich.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude.
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungsgrundsatz).
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.
- Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin

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 Holzratten, Latzen- oder Stakenzaun, stehende Latung, Hecken oder hinterpflanzten Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Die Einfriedungen sind vor dem Einsetzen vorzuführen. Wenn Erschließungsarbeiten vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstücks kein Wasserrohr, zulässig; Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzenfähige Böschungen ausgeführt werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestrichlich abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Beplantzungen gelten bei Sichtreifecken (s. Punkt 11.1.1.1).
- Geländeanpassung

Das natürliche Gelände darf durch Abrabung oder Auffüllung nicht dekar verändert werden, das das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
- Rückstausicherung

Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Bestehende bauliche Anlagen
 - Feldkapelle
 - Sonstige Festsetzungen
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
Beplantzung und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - Abwasserleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**GEMEINDE STADELHOFEN
BEBAUUNGSPLAN ULRICHSHÖHE**

STEINFELD

BAMBERG, 02.07.1991
GEÄ.: 29.10.1991

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER**
TEL. 0951 / 59393, FAX 0951 / 59693
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG

SATZUNGSBESCHLUSS 06.04.1993

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ulrichshöhe" wurde vom Gemeinderat Stadelhofen in der Sitzung am 26.02.1991 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.1991 ortsbauamtlich bekanntgemacht. Stadelhofen, den 26.02.1991, Bürgermeister M. Heitz 1991

2. Die öffentliche Beteiligung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat Stadelhofen am 15.04.1991 durchgeführt. Stadelhofen, den 15. April 1991, Bürgermeister M. Heitz 1991

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 23.10.1991... aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.10.1991... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Stadelhofen öffentlich ausgelegt vom 03.02.1992 bis einschließlich 06.03.1992. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 24.04.1992... ortsbauamtlich bekanntgemacht. Stadelhofen, den 09. März 1992, Bürgermeister M. Heitz 1992

4. Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.1992... den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.1992... als satzungsbekanntgemacht. Stadelhofen, den 13. April 1992, Bürgermeister M. Heitz 1992

5. Der Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.07.93... gemäß § 11 BauGB angelegt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 26.09.1993... eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 24.07.1993... gemäß § 12 BauGB ortsbauamtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld, Nr. 15, 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. Stadelhofen, den 24.07.93, Bürgermeister M. Heitz 1993