

BEBAUUNGSPLAN "AM KNOCK", HUPPENDORF GEMEINDE KÖNIGSFELD, LKRS. BAMBERG

Die Gemeinde Königsfeld, Landkreis Bamberg, erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0.4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0.8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.4 II=E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß

3. **Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschosflächen-Zahl
	Bauweise	Dachgestaltung

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Gehsteig
Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

5. **Hauptversorgungsleitungen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Vorhandene oberirdische Elektro - Freileitung (mit Bezeichnung)

6. **Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünfläche

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhaltung der Gehölzbestände

- 7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

- Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 1)

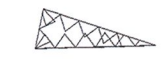
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 2)

- Anpflanzung von einem groß- oder zwei kleinkronigen Bäumen, hochstämmige Obstbäume werden angerechnet (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 3)

8. **Sonstige Planzeichen**

- 8.1 Umgrenzung für Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

- 8.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



- Sichtdreieck
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten

- 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 8.4 Abgrenzung der zulässigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- 8.5 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
Eine Drehung der Gebäude um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist zulässig

- 8.6 Zulässige Dachform: Satteldach
Zulässige Dachneigung, z.B. 35-50°

- 8.7 Umgrenzungen der Flächen mit erhöhten Lärm- und Geruchsmissionen (inf. der angrenzenden Brauerei)

- 8.8 Anbaufreier Streifen entlang der Kreisstraße BA 11
- Bauverbotszone 15 m
- Baubeschränkungszone 30 m

B. Festsetzungen durch Text

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Darstellung der unterschiedlichen baulichen Nutzung / Nutzungsschablonen:

Bezeichnung	Geplante Nutzung	Nutzungsschablone
WA	Allgemeines Wohngebiet	WA II=E+D 0.4 (0.8) o SD 35-50*

- 1.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet - WA nach § 4 BauNVO

- 1.2.1 Zulässig sind die in Abs. 2, Nrn. 1 - 3 aufgeführten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, Nrn. 1 - 4 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Nr. 5).

- 1.2.2 Flächen für Einrichtungen der Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 1.2.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports sind in den überbaubaren Flächen innerhalb der Eigentumsgränze einzuordnen.

- 1.2.4 Andere Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) 4 und 19 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

- 1.3.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich abtward wird, mitzurechnen.

2. Bauliche Gestaltung

- 2.1 Gebäudesockel
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergwärts oder die Straßenoberkante bergwärts nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

- 2.3 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe nicht mehr als 4,00 m über Gelände liegen; bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe maximal 7,00 m über Gelände.

- 2.4 Zulässiger Kniestock
Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

- 2.5 Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig. Zur Dachbedeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter Farbe zulässig. Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sind zulässig.

- 2.6 Gebäudestellung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

3. Einfriedungen / Bodenbewegung

- 3.1 Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig; sie dürfen aber die Sichtbedingungen an den Straßenkreuzungen nicht beeinträchtigen.

- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden. Veränderungen von mehr als 1,50 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante sind nicht zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Bepflanzungen
Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.
Anpflanzungsgebiete auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen.

5. Schutzflächen gem. § 9 (1) 24 BauGB

- Die im Baugebiet vorhandenen Schutzflächen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes sind im Bebauungsplan ausgewiesen.
Als Schutzflächen gelten auch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtflächen an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ihre weitere Nutzung darf die Höhe von 0,70 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

6. Lärmschutz

- 6.1 Bei dem an Ostrand des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebäude (an der Kreisstraße BA 11) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.
- 6.2 Zur Verhinderung von Lärmbelästigungen durch die östlich verlaufende Kreisstraße BA 11 sind bei dem Wohngebäude am Ostrand des Bebauungsplanes die Schlafräume zur schallabgewandten (West-) Seite hin anzuordnen.

C. Hinweise

1. 27/2 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5. bestehende Wohngebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. Böschungflächen

8. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen im Sinne des § 9 (1) 13 BauGB sind - soweit dies technisch möglich ist - unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu führen.

9. Es dürfen keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße BA 11 errichtet werden.

10. Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerstrukturen können soweit für ihre Errichtung geeignete Gehwege bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.

11. Die archäologischen Befunde sind bauvorgreifend sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

- Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes "Hollfelder Mulde":

12. Es wird empfohlen, auf Öl als Energieträger zu verzichten oder aber die Lagerkapazität auf einen Jahresbedarf zu beschränken. Die Heizlagerung sollte oberirdisch in dichten Auffangwannen erfolgen, die das gesamte Lagerolum aufnehmen können.

13. Pflanzenschutzmittel in Hausgärten sollen nur nach vorheriger Beratung eingesetzt werden.

14. Für Dichtungsanstriche von erdberührenden Bauteilen sollte mineralischen Dichtungsschlämmen der Vorzug vor bituminösen Anstrichen gegeben werden.

15. Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt zu beachten. Die Zeit der offenen Baugrube ist zu minimieren, wassergefährdende Stoffe sind der Baugrube fernzuhalten. Einem Einschwemmen von Schadstoffen ist in geeigneter Weise vorzubeugen. Besonders ist darauf zu achten, daß kein Bauschutt oder Abfälle im Verfüllungsbereich eingebaut werden.

Gehölzliste 1 - Bäume und Großsträucher

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (verpflanzte Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastris	Wild-Birne
Quercus robur	Silber-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Großsträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Cornus sanguinea
Corylus avellana	Corylus avellana
Euonymus europaeus	Euonymus europaeus
Rhamnus catharticus	Rhamnus catharticus
Sambucus nigra	Sambucus nigra
Sambucus racemosa	Sambucus racemosa
Viburnum lantana	Viburnum lantana
Viburnum opulus	Viburnum opulus

Gehölzliste 2 - Bäume und Sträucher auf Privatgrund

Grundlage: Heimische Gehölze
Hier: Auswahl der für den Siedlungsbereich geeigneten Arten

Bäume: (verpflanzte Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Elaeagnus commutata	Silber-Ölweide
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Physocarpus opulifolius	Blasenpflanze

Ribes alpinum "Schmidl"	Algen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Vielflügelige Rose
Rosa pimpinellifolia	Büchel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölzliste 3 - Groß- bzw. kleinkronige Bäume

Bäume: (Hochstamm 3xv mB SHU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbaum-Arten: (Hochstamm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Zwetschge

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 26.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 31.03.1993 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.1993 wurde samt Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.1993 bis zum 01.06.1993 öffentlich ausgestellt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2000 wurde samt Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.04.2000 bis zum 22.05.2000 erneut öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2000 wurde samt Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.10.2000 bis zum 20.10.2000 erneut öffentlich ausgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.

6. Die Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom dem Landratsamt Bamberg angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wurde.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.05.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsfeld, den 13.05.01

(Bürgermeister)

PROJEKT	GEMEINDE KÖNIGSFELD LANDKREIS BAMBERG BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "AM KNOCK", HUPPENDORF
DARSTELLUNG	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 09.11.2000
ENTWURF	INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN WEYRAUTHER 96047 BAMBERG HEINRICHSDAMM 28 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444