

BEBAUUNGSPLAN "AM KNOCK II", 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 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. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Wasserfläche (Regenrückhalteweiher)

8. 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)

- 8.1 Anpflanzung einer dreireihigen Hecke durch die Gemeinde (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 1)
- 8.2 Anpflanzung von einem groß- oder zwei kleinkronigen Bäumen, hochstämmige Obstbäume werden angerechnet (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 2)
- 8.3 Anpflanzung von Gehölzgruppen auf der Retentionsfläche (Arten und Pflanzgrößen s. Gehölzliste 3)

9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Umgrenzung für Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- 9.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9.4 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung Eine Drehung der Gebäude um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist zulässig
- 9.5 Zulässige Dachform: Satteldach Zulässige Dachneigung, z.B. 35-50°
- 9.6 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 / Nutzungsschablone:

Bezeichnung Geplante Nutzung Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet	WA	II=E+D
0.4		0.4	
o		o	SD 35-50°

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

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

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

- 12.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der Eigentumsgränze einzurichten.

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

13. Maß der baulichen Nutzung

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

- 13.2 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 unterbaut wird, mitzurechnen.

2. Bauliche Gestaltung

- 2.1 Gebäudesockel Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits 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.

- 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 Dacheindeckung Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Belondachsteine in roter Farbe zulässig. Solaranlagen mit den entsprechenden Dachkollektoren sind zulässig. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge 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. Einfriedigungen / Bodenbewegung

- 3.1 Einfriedigungen 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 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. Die Heckenpflanzung an der südlichen Grenze des Baugebietes ist ebenfalls mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen.

- 4.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

- 4.3 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (insbesondere das Dachflächenwasser) ist - soweit möglich - der Versickerung zuzuführen oder in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Regenwassernutzung (z.B. für die Sanitärtechnik) wird empfohlen. Oberflächenwasser, das nicht auf den privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Versickerungsbecken zuzuführen.

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 0,70m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

6. Lärmschutz

- 6.1 Bei dem am Ostrand des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebäude (an der Kreisstraße BA 11) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.
- 6.2 Zur Verhinderung von Lärmbelastigungen 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. 271/2 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgränze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgränzen
5. bestehende Wohngebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. Böschungsflächen

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

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

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

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

13. Für Dichtungsschlämme von erdberührenden Bauteilen sollte mineralischen Dichtungsschlämme der Vorzug vor bituminösen Anstrichen gegeben werden.

14. 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 - Eingrünung des Baugebietes

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (verpflanzte Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastier	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wollig-Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gehölzliste 2 - Groß- bzw. kleinkronige Bäume

Bäume: (Hochstamm 3xv m 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

Gehölzliste 3 - Begrünung der Retentionsfläche

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

Bäume: (verpflanzte Heister)

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher: (verpflanzte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Gräu-Weide
Salix viminalis	Kopf-Weide
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 13.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 26.05.2000 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2000 wurde samt Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2000 bis zum 03.07.2000 öffentlich ausgelegt.
- 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 ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt.
- Die Gemeinde Königsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2000 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 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.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.03.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsfeld, den 21.05.01

(Bürgermeister)

PROJEKT	GEMEINDE KÖNIGSFELD LANDKREIS BAMBERG BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "AM KNOCK II", 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