

# PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

## 1. Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)

**MD** Dorfgebiet

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2 und 17 BauNVO)

- 3.1 **U+I+D** Zahl der Vollgeschosse = U + I + D  
Erdgeschoß mit ausgebautem Unter- und Dachgeschoß möglich. Unter- und Dachgeschoß können als Vollgeschosse ausgebildet werden
- 3.2 **I+D** Zahl der Vollgeschosse = I + D  
Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß möglich. Dachgeschoß kann als Vollgeschoss ausgebildet werden
- 3.3 **I** Zahl der Vollgeschosse nur Erdgeschoß möglich = I
- 3.4 **0,4** maximale Grundflächenzahl (GRZ) = z.B. 0,4
- 3.5 **0,5** maximale Geschosflächenzahl (GFZ) = z.B. 0,5

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Bauweise:
- O** Offene Bauweise
- E** Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen + 1 Einliegerwohnung
- 4.2 Bau- und Grundstücksgrenzen:
- Baugrenze
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## 4.3 Baugestaltung:

- SD 38 - 48** rechteckiger Grundriß mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°  
Hauptfirstrichtung ist festgeschrieben  
Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig,  
Nicht zugelassen sind turmartige Anbauten und Krüppelwalmdächer

## 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1.11. BauGB)

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Straßenverkehrsflächen
- 5.3 öffentliche Grünfläche/Straßenbegleitender Pflanzstreifen im Böschungsbereich
- 5.4 Einmaßung 5.50

## 6. Grünflächen (§9 Abs.1.15)

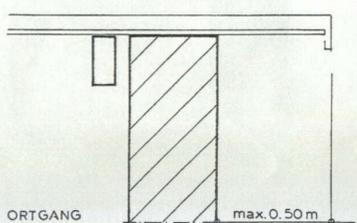
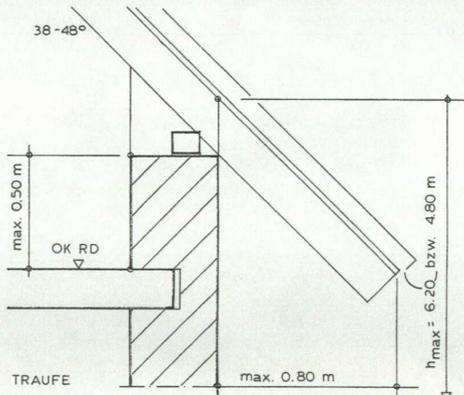
- 6.1 Erhalten von Bäumen und Buschgruppen
- 6.2 Pflanzgebot für einheimische Laub- oder Obstbäume und Buschgruppen
- 6.3 Pflanzgebot für Rahmeneingrünung am Nordost- und Nordwestrand des Bebauungsplanes mit einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von min. 3.00 m.

## 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 7.1 Vorhandene Wohngebäude
- 7.2 Vorhandene Nebengebäude
- 7.3 Abzubrechende Nebengebäude
- 7.4 **GA** Flächen für Carports / Garagen nach Art. 52 Bay BO als Einzel-, Doppel- oder Grenzgarage und Nebenanlagen  
Stellplätze: min. 2 Stp/Wohnung, bei Einliegerwohnung nur 1 Stp Garagenzufahrt
- 7.5

## 8. Weitere Festsetzungen

- 8.1 **Konstruktion:**  
Der Bebauungsplan ist offen für neue Bauideen mit Baukonstruktionen nach klassisch ökologischen Gesichtspunkten in Ziegelmassiv- oder Holzbauweise, Wintergärten, Sonnenkollektoren, Fassadenbegrünungen, usw.
- 8.2 **Höhenlage der Gebäude:**  
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes der Wohngebäude ist bis 0,50 m über natürlichen Gelände bergwärts bzw. Oberkante Erschließungsstraße bergwärts zulässig. (Vgl. hierzu auch den HOHENSCHNITT M 1:250)
- 8.3 **Wandhöhe:**  
Bei den Bauparzellen 1 - 3 darf eine maximale Wandhöhe talseits von  $h_{max} = 6,20$  m bei den Bauparzellen 4 - 6 darf eine maximale Wandhöhe talseits von  $h_{max} = 4,80$  m nicht überschritten werden. Gemessen wird die Außenwand an der höchsten Stelle vom Schnittpunkt mit der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachschalung. Das Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
- 8.4 **Kniestock:** max. 0,50 m Aufmauerung über OK Rohdecke
- 8.5 **Dachüberstand:** max. 0,50 m am Ortgang  
max. 0,80 m an Traufe



- 8.6 **Dachdeckung:**  
Ziegel oder Betondachsteine in roten, engobierten oder dunkelgrauen Farbtönen
- 8.7 **Dachgauben:**  
Gauben sind in ihrer Gesamtbreite bis zu 2/3 der Länge der Dachfläche als eine oder mehrere Gauben zulässig.
- 8.8 **Fassadengestaltung:**  
Alle Haupt- und Nebenfassaden sind mit einem ruhig wirkenden Aussenputz und / oder Fassadenbekleidung aus Holz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz und Muster sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Einfriedungen, Balkon- und Terrassenbekleidungen.
- 8.9 **Nebengebäude und Garagen:**  
Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen. Für die Grundstücke sind freistehende bzw. Grenzgaragen oder Carports zulässig. Ein Kniestock bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig. Grenzgaragen mit Satteldach dürfen nur giebelständig an die Grenze gestellt werden. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von min. 6.00 m einzuhalten.
- 8.10 **Außenanlagen und Einfriedungen:**  
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind auf die Stellplätze einschl. Zufahrten, Zugänge und Terrassen zu reduzieren. Wasserdurchlässige Materialien, wie Rasengittersteine, Pflaster mit "Grüner Fuge" u.ä. sind zu bevorzugen. Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein.
- 8.11 **Abwasserbeseitigung:**  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Dreikammer-Ausfallgrube (bemessen nach DIN 4261) mit zusätzlicher Biologische Nachreinigung auf dem eigenen Grundstück. Die geklärten Abwässer werden in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal geleitet. Ein Anschluß an eine zentrale Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht absehbar. Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern. Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau nach DIN 1986 entsprechend zu sichern.
- 8.12 **Grund- und Quellwasser:**  
Grund-, Quell-, und Dänagenwasser darf der Kanalisation nicht zugeleitet werden, sondern ist in Sickerschächten zu entwässern.
9. **Hinweis**  
Es wird auf die zu erwartenden Immissionen der um das Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Gemeinschaftshalle hingewiesen. Entschädigungsansprüche gegen die Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Betriebe wegen evtl. von diesen Betrieben und der Gemeinschaftshalle ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

# VERFAHRENSVERMERKE

194-24

- a) Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 02.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 08.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
Hollfeld, 09.03.1999  
 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 26.03.1999 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.1999 bis 28.05.1999 öffentlich ausgelegt.  
Hollfeld, 31.05.1999  
 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.03.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15.04.1999 bis 17.05.1999 beteiligt.  
Hollfeld, 31.05.1999  
 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- d) Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 24.08.1999 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Hollfeld, 25.08.1999  
 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- e) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.1999 wurde am 27.08.1999 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Hollfeld, 30.08.1999  
 Pirkelmann, Erster Bürgermeister

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT HOLLFELD  
**FERNREUTH**  
GEMARKUNG SCHÖNFELD - OT FERNREUTH  
FASSUNG vom 26.03.1999 - M 1 : 1000  
VORHABENSTRÄGER: STADT HOLLFELD  
MARIENPLATZ 18 - 96142 HOLLFELD  
LANDKREIS BAYREUTH - REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

PLANUNG: GEORG SCHILLING - DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT  
NELKENSTRASSE 11 - 96142 HOLLFELD TEL. 09274/94303  
Hollfeld, 26.03.1999