

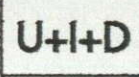
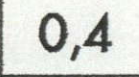
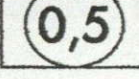
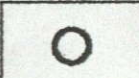


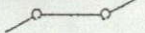

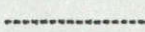




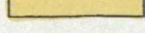


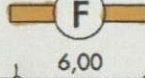
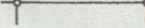
Vorwort:

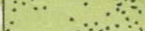


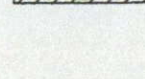
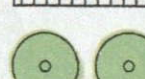
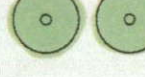
Die Erstellung des Bebauungsplanes soll einerseits dem Bauwerber möglichst viele Freiheiten beim Neubau seines Wohnhauses, dem angrenzenden Nachbarn jedoch möglichst viel Rechtssicherheit über die umgebende Bebauung geben. Beim Umfang der Festsetzungen ist ein vertretbares Maß angestrebt worden, ohne die städtebaulichen Qualität des Wohngebietes zu verlieren, in dem durch Aufweiten der Straßenräume in verkehrsberuhigte Bereiche den Anwohnern Aufenthaltsplätze und Treffpunkte gegeben werden.


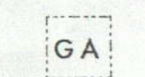

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. **Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2 und 17 BauNVO)**
 - 3.1  Zahl der Vollgeschosse = U + I + D
 Erdgeschoß mit ausgebautem Unter- und Dachgeschoß möglich. Unter- und Dachgeschoß können als Vollgeschoß ausgebildet werden
 - 3.2  maximale Grundflächenzahl (GRZ) = z.B. 0,4
 - 3.3  maximale Geschosflächenzahl (GFZ) = z.B. 0,5
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 4.1 **Bauweise:**
 Offene Bauweise
 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:**
 rechteckiger Grundriß mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°
 Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig, Hauptfirstrichtung wahlweise parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsachse
 Nicht zugelassen sind turmartige Anbauten

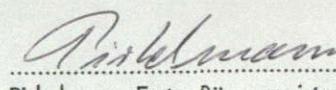
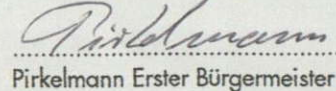
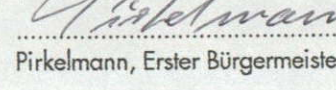
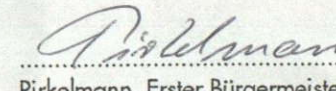
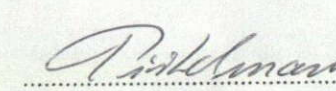
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1.11. BauGB)**
 - 5.1  Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2  Straßenverkehrsflächen
 - 5.3  Gehsteigflächen
 - 5.4  Verkehrsberuhigter Bereich
 Detailplanung erfolgt mit dem beauftragten Ingenieurbüro
 - 5.5  Fussweg
 - 5.6  Einmaßung

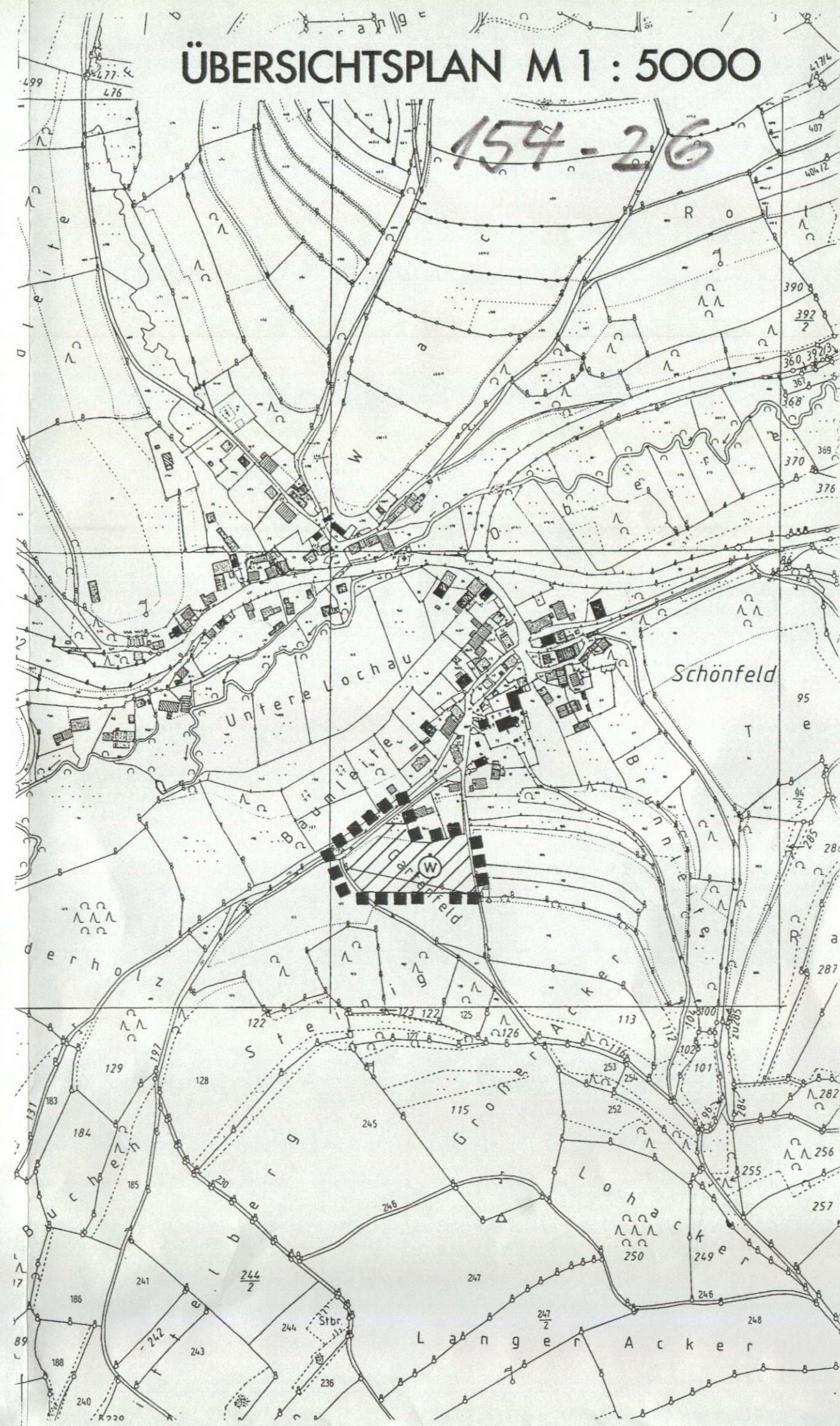
6. **Grünflächen (§9 Abs.1.15)**
 - 6.1  Öffentliche Grünflächen
 - 6.2  Erhalten von Bäumen und Buschgruppen
 - 6.3  Pflanzgebot für einheimische Laub- oder Obstbäume und Buschgruppen nach gesonderter Pflanzliste (im Erläuterungsbericht)
 - 6.4  Pflanzgebot für Rahmeneingrünung am West- und Nordrand des Bebauungsgebietes mit vorwiegend einheimischen Laub- und Obstbäumen oder Buschgruppen in einer Breite von min. 5.00 m.
 - 6.5  Biotopkartierung Bayern Nr. 634-209.11
 - 6.6  Pflanzgebot für Streuobstwiese mit einheimischen Obstbäumen als Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zum „Ökokonto“

7. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - 7.1  Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
 - 7.2  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
 - 7.3  Garagenzufahrt

8. **Weitere Festsetzungen**
 - 8.1 **Konstruktion:**
 Der Bebauungsplan ist offen für neue Bauideen mit Baukonstruktionen nach klassischen sowie ökologischen Gesichtspunkten in Massiv- oder Holzbauweise mit Wintergärten, Sonnenkollektoren, Fassadenbegrünungen, usw.
 - 8.2 **Höhenlage der Gebäude:**
 Die Oberkante der Kellerdecke der Wohngebäude der Bauparzellen 1 -4 bzw. die Oberkante der Bodenplatte der Wohngebäude der Bauparzellen 5 -8 darf max. 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstrasse im Zugangsbereich liegen.
 - 8.3 **Kniestock:**
 Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m Aufmauerung über OK Rohdecke betragen.
 - 8.4 **Dachgauben:**
 Gauben sind in ihrer Gesamtbreite bis zu 2/3 der Firstlänge je Dachfläche als eine oder mehrere Gauben zulässig. Abstand von der Aussenwand: min. 1.00 m
 - 8.5 **Fasadengestaltung:**
 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.
 - 8.6 **Nebengebäude und Garagen:**
 Für die Grundstücke sind freistehende bzw. Grenzgaragen oder Carports zulässig. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachdeckung anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach auszubilden. Ein Kniestock bei Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig. Grenzgaragen mit Satteldach dürfen nur giebelständig an die Grenze gestellt werden. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von min. 6.00 m, bei Carport ist ein Abstand von min. 3.00 m einzuhalten.
 - 8.7 **Außenanlagen:**
 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit vorwiegend 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.
 - 8.8 **Grund- und Quellwasser:**
 Grund-, Quell-, und Dänagenwasser darf der Kanalisation nicht zugeleitet werden, sondern ist in Sickerschächten zu entwässern.
 - 8.9 **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 noch nicht absehbar. Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau nach DIN 1986 entsprechend, gegebenenfalls mit Hebeanlagen, zu sichern.
9. **Empfehlungen**
 - 9.1 **Regenwassersammelschächte:**
 Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern.
 - 9.2 **Dachausbildung:**
 Die typische Dachform in Franken ist ein steilgeneigtes, mit Ziegeln oder Schiefern gedecktes Satteldach mit sehr knappen Dachüberständen an Ortgang und Traufe. Im Hinblick auf diese regionale Bau-tradition und dem historischen Stadtkern werden folgende Empfehlungen getroffen:
 Dachüberstand: an Traufe: max. 0,50 m
 am Ortgang: max. 0,30 m
 Dachdeckung: Ziegeln oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbönen, Eindeckungen mit grellen und auffallenden Farben sollen vermieden werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 14.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
 Hollfeld, 17.03.2000

 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 25.04.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2000 bis 13.06.2000 öffentlich ausgelegt.
 Hollfeld, 14.06.2000

 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.05.2000 bis 19.06.2000 beteiligt.
 Hollfeld, 20.06.2000

 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- d) Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 12.12.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Hollfeld, 13.12.2000

 Pirkelmann, Erster Bürgermeister
- e) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2000 wurde am 15.12.2000 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, 18.12.2000

 Pirkelmann, Erster Bürgermeister



PROJEKT: **BEBAUUNGSPLAN NR. 22 SCHÖNFELD - GARTENFELD**
 GEMARKUNG SCHÖNFELD - OT SCHÖNFELD
 FASSUNG vom 25.04.2000 M 1 : 1000
 ERGÄNZT am 11.07.2000
 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, 11.07.2000
