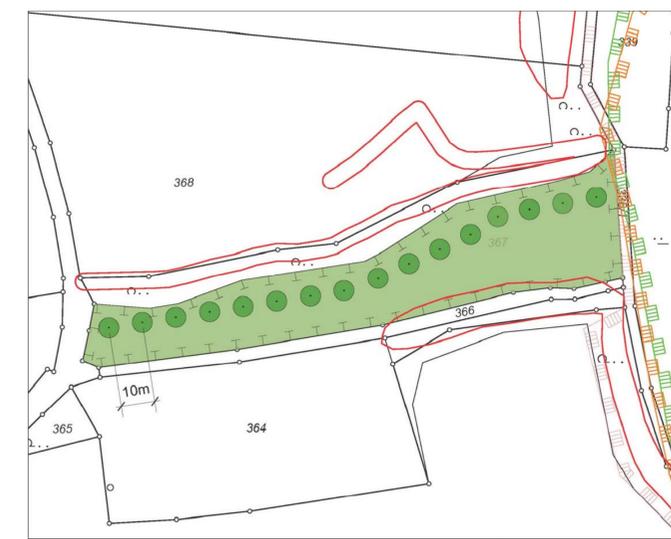
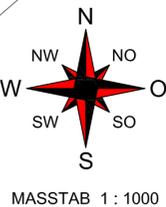
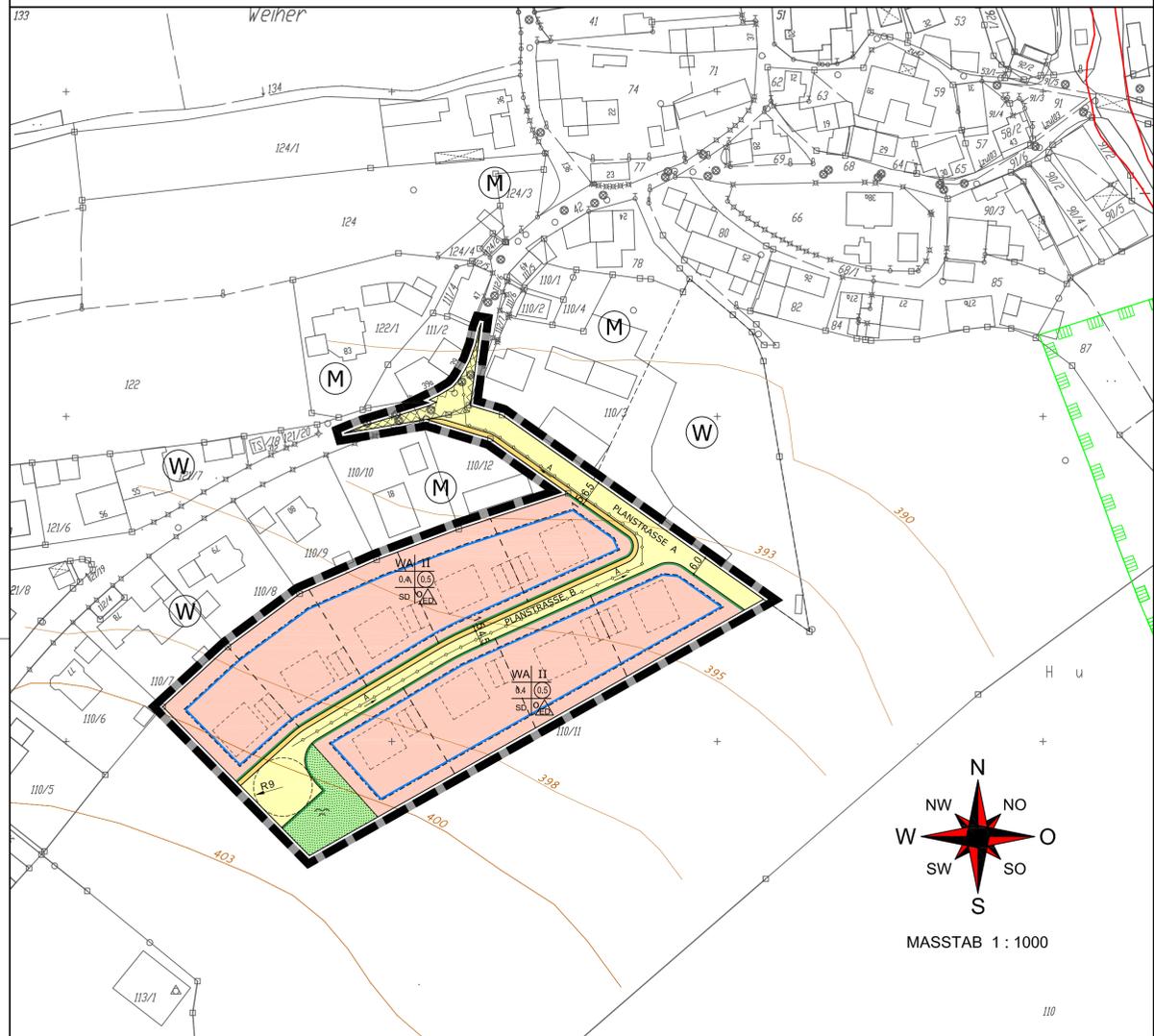
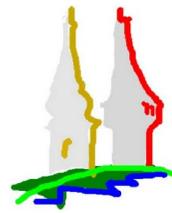




BEBAUUNGSPLAN "WEIHER - HU 1" STADT HOLLFELD LANDKREIS BAYREUTH



Legende Ausgleichsmaßnahmen

- Geltungsbereich
- Ausgleichsfläche
- extensives Grünland, Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
- Obstbaumpflanzung, Hochstämme

Nachrichtlich

- Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) "Wiesent-Tal mit Seitentälern"
- Vogelschutzgebiet "Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz"
- Biotopflächen

Stadt Hollfeld
Bebauungsplan "Weiber HU 1"
Ausschussmitglieder
Flst. 367, Gmkg. Stechendorf
Maßstab: 1:1.000 datum: 13.02.2014

Textteil zum Bebauungsplan "Weiber - Hu 1", Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hollfeld vom 30.07.2013.

Präambel:
Die Stadt Hollfeld erlässt auf Grund
a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 Gesetz vom 08.04.2013
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009
folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- WA**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig: **Z = II**
EG + DG: Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Dachgeschoss kann als Vollgeschos ausgebildet werden.
EG + OG: Dachkonstruktion ist Deckenkonstruktion des Obergeschosses, kein Dachgeschoss als Vollgeschoss mehr möglich
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Wandhöhe straßenseitig	max. 5,25 m über OK FFB Erdgeschoss
Firsthöhe	max. 6,75 m über OK FFB Erdgeschoss

 Wand- und Firsthöhe wird gemessen: von Oberkante fertigem Fußboden im EG bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenkante Wand
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Zulässig sind dabei
Einzelhäuser: mit max. 2 Wohnungen + 1 Einliegerwohnung
oder
Doppelhäuser: mit max. 1 Wohnung + 1 Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Maßzahlen
 - Radius Wendeanlage
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung geplant
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Vor- und Versorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebote für Bäume in den privaten Grundstücksflächen.
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (siehe Anhang-Liste in der Begründung).
 - Festsetzung von externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs
Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsfläche 3.209 m² von 3.675 m² der Fl. Nr. 367 Gmkg. Stechendorf zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Anlage einer Streuschwisse festgesetzt. Als Maßnahmen sind dabei die Extensivierung des bestehenden Grünlandes mit Mahd ab 01.07., Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung sowie die Pflanzung von 16 Obstbäumen als Hochstamm durchzuführen. Des weiteren ist die Anlage einer dreireihigen Heckpflanzung von 480 m festgesetzt, deren Verlauf nach standörtlichen Gegebenheiten zu gestalten ist.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Für die Grundstücke sind freistehende Garagen bzw. Grenzgaragen oder Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze: **mind. 2 Stp**/Wohnung, bei Einliegerwohnung **mind. 1 Stp**/Wohnung erforderlich
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen
Diese Sichtreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- SD**
- Gebäudeform**
Es wird ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben. Winkelbauten und Zwerchgiebel sind zulässig, nicht zugelassen sind turmartige Anbauten.
 - Dachform**
Es sind nur Satteldächer zulässig.
 - Dachneigung**
Eine Unter- und Obergrenze für die Dachneigung von mind. 20° bis max. 50° wird festgesetzt, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - Dachüberstand**
Dachüberstand: an Traufe: max. 0,50 m am Ortsgang: max. 0,30 m
 - Dacheindeckung**
Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbtonen werden verbindlich festgesetzt.
 - Dachgauben**
Gauben sind in ihrer Gesamtbreite bis zu 2/3 der Firstlänge die Dachfläche als eine oder mehrere Gauben zulässig. Abstand von der Außenwand: mind. 1,00 m
 - Stellung der baulichen Anlagen**
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
 - Höhenlage**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bei Wohngebäuden = OK FFB darf maximal 50 cm über Oberkante der Erschließungsstraße am höchsten Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.
 - Garagen und Carports**
Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach auszubilden.
Ein Kniestock bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig. Ist die Garage an das Wohnhaus angebaut, ist die Höhe des Kniestocks anzugleichen, eine Grenzbebauung ist dann nicht zulässig.
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 6,00 m, bei Carports ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
 - Geländeanpassung**
Das natürliche Bodenrelief darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
 - Versiegelungen**
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.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Bestehende bauliche Anlagen (Wohn- und Nebengebäude)
- Bebauungsvorschlag: Hauptgebäude und Garage
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
- Grund- und Quellwasser
Grund-, Quell- und Dringewässer darf der Kanalisation nicht zugeleitet werden, sondern ist in Sickerschächten zu entwässern.
- Regenwassersammelschächte
Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern. Die Kellerschosse sind gegen Rückstau nach DIN 1986 entsprechend, gegebenenfalls mit Hebeanlagen, zu sichern.
Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung)
- Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

- Der Stadtrat Hollfeld hat in der Sitzung vom 30.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiber - Hu" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2013 hat in der Zeit vom 02.12.2013 bis 07.01.2014 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2013 hat mit Schreiben vom 25.11.2013 bis 14.01.2014 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2014 bis 30.04.2014 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis 30.04.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2014 den Bebauungsplan "Weiber - Hu" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2014 als Satzung beschlossen.

Hollfeld, den 15.05.2014
(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin

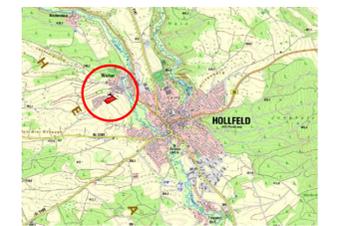
Hollfeld, den 23.05.2014
(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin

Hollfeld, den 23.05.2014
(Siegel)

.....
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "WEIHER - HU 1" STADT HOLLFELD LANDKREIS BAYREUTH



HOLLFELD, 11.11.2013
GEÄ.: 25.02.2014
SATZUNGSBESCHLUSS: 14.05.2014

ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

G E O R G S C H I L L I N G
D I P L . I N G . F H A R C H I T E K T
96142 HOLLFELD - NELKENSTRASSE 11
T E L 0 9 2 7 4 9 4 3 0 3 F A X 9 4 3 0 4