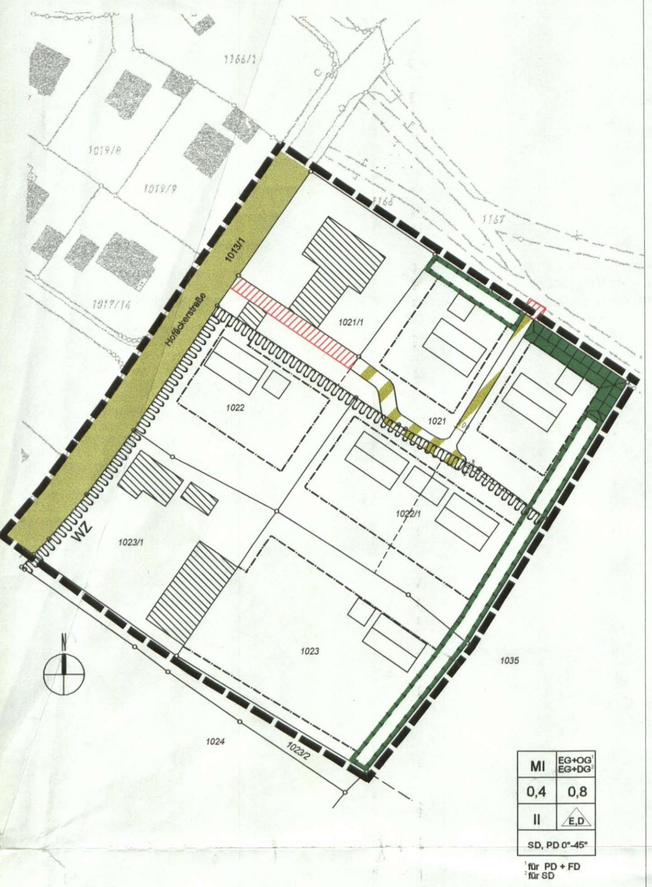
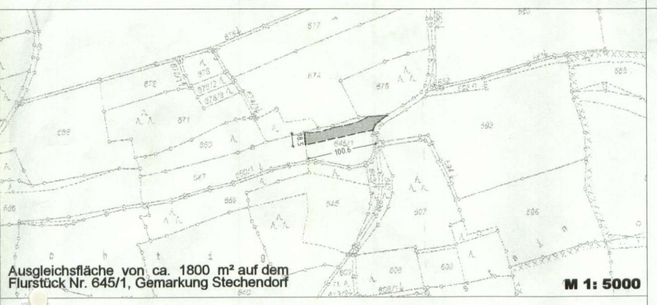


M 1: 1000



Ausgleichsfläche von ca. 1800 m² auf dem Flurstück Nr. 645/1, Gemarkung Stechendorf

M 1: 5000

ZEICHENERKLÄRUNG - GRAPHISCHE FESTSETZUNGEN

A FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Geschosse
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- Dachform, -neigung

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
EG Erdgeschoß
OG Obergeschoß
DG Dachgeschoß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
SD Satteldach
PD Pultdach
0°-45° Dachneigung

Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche

Privatstraße

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzung als Ortsrandabschluß

B FÜR HINWEISE

Hinweise

Bestehende Gebäude

ursprüngliche Flurstücksgrenzen

1022/1 Flurstücksnummern

Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke (Vorschlag)

Bebauungsvorschlag Gebäude

Bebauungsvorschlag Garage

Geh- und Fahrtrecht

vorhandener Sichtschutz-Wall, begrünt

Höhenlage der baulichen Anlagen

max. 30 cm über nat. Geländе, hangseits in Gebäudemitte

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze Wasserschutzgebiet des Tiefbrunnen der Stechendorfergruppe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: MISCHGEBIET (MI), nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse:
- bei zwei Vollgeschossen (Z=EG+OG oder EG+DG) GRZ 0,4; GFZ 0,8
- die Zahl der Vollgeschosse wird zweigeschossig festgesetzt, mit einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß, oder einem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachgeschoß (Z=EG+OG oder EG+DG=II).
- Teile des Baukörpers können auch eingeschossig ausgeführt werden, wenn die Grundlfläche kleiner als die Hälfte der Gesamtgrundfläche ist.

EG+OG: 2 Vollgeschosse + nicht ausgebautes Dach oder Flachdach
EG+DG: 1 Vollgeschoss + ein als Vollgeschoß ausgeführtes Dach

2.2 Die Zahl der Wohneinheiten darf pro Grundstück maximal 2 betragen.

2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe beträgt 8,0 m - bezogen auf Oberkante Erdgeschoß-Rohboden

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhütten sind nach der Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

3.3 Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.4 Garagen und Nebengebäuden sind im Sinne des Art. 7 (4) BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

3.5 Ungeachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) Nr. 1 BauGB)

4.1 Die Lage der Gebäude ist den Geländegegebenheiten anzupassen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FBEG) darf bei den Gebäuden max. 30 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Gebäudemitte gemessen), liegen.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Stellplätze sind in Nähe zur öffentlichen Erschließungsstraße zu errichten, um Straßen und Wegeflächen möglichst gering zu halten. Außerdem sind Garagen einbezogen in das Hauptgebäude oder als Grenzbebauung zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

5.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder mit einem Tor oder einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art.98 BayBO)

6. Gestaltung von Garagen und Carports

6.1 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, müssen einvernehmlich so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper, insbesondere Traufhöhe, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung sowie Torbreite und -höhe, entstehen.

6.2 Garagen müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind diesen anzugleichen.

7. Dachform (Art. 98 BayBO i. V. m. § 9(4) BauGB)

7.1 Im Plangebiet sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Ziegeldeckung sind die Farben Naturrot, Schwarz oder Braun auszuführen. Metalldeckungen sind verzinkt, und in den Farben grau, naturrot, schwarz oder braun zugelassen.

7.2 Ist das zweite Vollgeschoß mit Satteldach ausgeführt, so ist eine Kniestockhöhe von maximal 50 cm zulässig oder die Außenwände sind raumhoch auszuführen. Die Kniestockhöhe wird von OK Rohdecke bis UK Fußpfette gemessen. Bei Dachrücksprüngen ist ein sich ergebender höhere Kniestock zulässig. Satteldächer über dem zweiten Vollgeschoß sind ohne Kniestock auszuführen.

7.3 Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe bis 50 cm zulässig.

7.4 Die Dächer von Garagen sind der Dachform und der Art der Deckung dem Hauptgebäude anzupassen, oder als Flachdach auszuführen.

7.5 Als Dachaufbauten sind nur Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Neigung und Material müssen mit dem Hauptdach übereinstimmen. Bei steiler Dachneigung sind auch flach geneigte Schleppgauben zulässig, die verblecht werden können. Die Gaubenformen auf dem Dach müssen einheitlich sein. Die Summe der Breite aller Dachgauben darf zwei Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.

7.6 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Zulässig sind Holzzäune oder Naturhecken. Kunststoffummantelte Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Für Hecken gelten die Bestimmungen des AGBGB.

8.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

C Grünordnerische Festsetzungen

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei mit Standortbindung festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 40 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Obstbaumhochstamm, siehe Artenliste Obstgehölze) ist innerhalb eines jeden Privatgrundstücks vorzunehmen. Auf den Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind. Fremdländische Arten, u. a. Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden.

10. Geländebearbeitung § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur im unmittelbaren Umgriff der Gebäude zulässig.

10.2 Stützmauern als randliche Grundstückseinfassungen sind unzulässig.

D Wasserschutz

Nachdem ein Teil des Planungsgebietes in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen der Stechendorfergruppe liegt, sind die Vorgaben der Schutzgebietverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

E Weitere Festsetzungen zum Naturschutz / Ausgleichsflächen

Durch die Stadt Hollfeld werden folgende Ausgleichsflächen ausgewiesen: Eine Teilfläche von ca. 1800 m² auf dem Flurstück Nr. 645/1, Gemarkung Stechendorf, siehe Lageplan 1: 5000

Als Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Kreisfachberater folgendes abgestimmt:
- Die Ausgleichsfläche ist als Wiese ohne Düngung mit Pflanzenschutz zu nutzen und einmal pro Jahr zu mähen.
- Die bestehende Hecke an der Nordseite ist unverändert zu belassen Entlang dieser Hecke ist in einem Abstand von mind. 6 m eine hochstämmige Obstbaumreihe zu pflanzen. Reihenabstand 10 m

Empfehlungen zur Grünordnung

1. Fassadenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwandflächen aller baulicher Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung einer Schling- oder Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge vorgeschlagen.

2. Artenauswahllisten

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der ptentiell-natürlichen Vegetation können nachfolgende Artenempfehlungen gegeben werden.

Gehölzliste

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudo-latanus	Bergahorn
	Betula Pendula	Birke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Hecken:	Acer compestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Salix alba	Silberweide

Sträucher:	Acer platanoides	Kornelkirsche
	Cornus mas	Hartriegel
	Cornus sanguinea	Hasel
	Corylus avellana	Weißdorn
	Crataegus monogynya	Pfaffenhütchen
	Euonymus europaeus	Liguster
	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
	Lonicera xylosteum	Traubenkirsche
	Prunus padus	Schlehe
	Prunus spinosa	Johannisbeere
	Ribes nigrum	Hundsrose
	Rosa canina	gemeiner Schneeball
	Virburnum opulus	schwarzer Holunder
	Sambucus nigra	

Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge

3. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Die Zisternen werden mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal *ausgestattet.*

VERFAHRENSVERMERKE

154 – 30

A Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 06.07.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.07.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Hollfeld, 16.07.04

Barwisch, Erste Bürgermeisterin

B Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 15.07.04 bis 05.08.04 durchgeführt.

Hollfeld, 06.08.04

Barwisch, Erste Bürgermeisterin

C Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 17.06.04 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.10.04 bis 19.11.04 öffentlich ausgelegt.

Hollfeld, 22.11.04

Barwisch, Erste Bürgermeisterin

D Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2004 wurden die Träger öffenlicher Belange gemäß § 4 BauGB ab 04.10.04 für die Dauer eines Monats beteiligt.

Hollfeld, 22.11.04

Barwisch, Erste Bürgermeisterin

E Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 15.02.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hollfeld, 16.02.2005

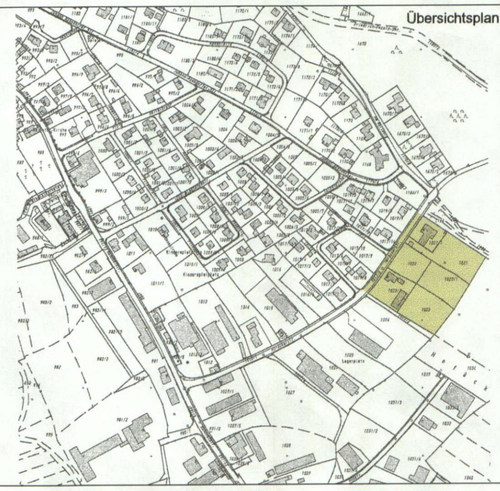
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

F Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2005 wurde am 03.03.2005 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hollfeld, 04.03.2005

Barwisch, Erste Bürgermeisterin

Übersichtsplan 1: 5000



STADT HOLLFELD
LANDKREIS BAYREUTH

BEBAUUNGSPLAN
NR. 28 "HOFÄCKER II"

PLANBEZEICHNUNG: BBP/01/A1/01.06.2004

Vorentwurf	Juni / Schwarzmann
Entwurf	17.06.2004 / Schwarzmann
Geprüft	
Geändert	23.11.2004 / TÖB
Geändert	11.01.2005 / LRA 22.12.04
Geändert	

architek tools
c. trübenbach
s. schwarzmann
architekten

fon 09191- 640 40
fax 09191- 640 40
angerstraße 5
rettern 9133
postbox@architektools.de

ENTWURF 1: 1000