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 FESTSERTZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

3.1 I+D — Zahl der Vollgeschosse = I + D
Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß möglich.
Dachgeschoß kann als Vollgeschoß ausgebildet werden

3.2 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) = z.B. 0,4

3.3 (0,5) — maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) = z.B. 0,5

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

4.1 Bauweise:

O — Offene Bauweise

ED — Zulässig sind
Einzelhäuser: mit max. 2 Wohnungen + 1 Einliegerwohnung
oder
Doppelhäuser: mit max. 1 Wohnungen + 1 Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte

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°
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 F — Fussweg

5.6 6,00 — Einmaßung

6. Grünflächen (§9 Abs.1.15)

6.1. Öffentliche Grünflächen

6.2. Erhalten von Bäumen und Buschgruppen

6.3. Pflanzgebot für vorwiegend einheimische Laub- oder Obstbäume und Buschgruppen

6.4. Pflanzgebot für Rahmeneingrünung am West- und Nordrand des Bebauungsgebietes mit vorwiegend einheimischen Laub- und Obstbäume oder Buschgruppen in einer Breite von min. 5.00 m.

6.5 Biotopkartierung Bayern 132.61

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

7.2 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

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 bei Wohngebäuden darf bis 0,50 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 **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.

8.6 **Nebengebäude und Garagen:**
Für die Grundstücke sind freistehende bzw. Grenzgaragen oder Carports zulässig. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dacheindeckung 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.

9. Empfehlungen

9.1 **Immissionen:**
Es wird auf die zu erwartenden Immissionen des an das Baugebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs auf der Flurnr. 1229/1 hingewiesen. Entschädigungsansprüche gegen den Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Betriebes wegen evtl. von diesem Betrieb ausgehender Immissionen sind ausgeschlossen.

9.2 **Regenwassersammelschächte:**
Durch Regenwassersammelschächte auf dem Grundstück ist die Einleitung größerer Regenfälle in das Abwassersystem zu verzögern. Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau nach DIN 1986 entsprechend, gegebenenfalls mit Hebeanlagen, zu sichern.

9.3 **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 Bautradition 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 Farbtönen, Eindeckungen mit grellen und auffallenden Farben sollen vermieden werden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 24.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Hollfeld, 25.02.2000

- Siegel - Pirkelmann, Erster Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 17.04.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2000 bis 05.06.2000 öffentlich ausgelegt.

Hollfeld, 06.06.2000

- Siegel - Pirkelmann Erster Bürgermeister

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.04.2000 bis 06.06.2000 beteiligt.

Hollfeld, 07.06.2000

- Siegel - Pirkelmann, Erster Bürgermeister

d) Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 08.08.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hollfeld, 09.08.2000

- Siegel - Pirkelmann, Erster Bürgermeister

e) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2000 wurde am 11.08.2000 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, 14.08.2000

- Siegel - Pirkelmann, Erster Bürgermeister

PROJEKT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

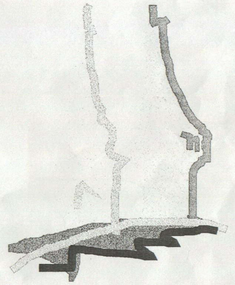
KLEINER BERG Nr.3

STADT HOLLFELD - GEMARKUNG HOLLFELD

FASSUNG vom 17.04.2000 - M 1 : 1000
ERGÄNZT TÖB am 05.06.2000

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, 17.04.2000

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 159158