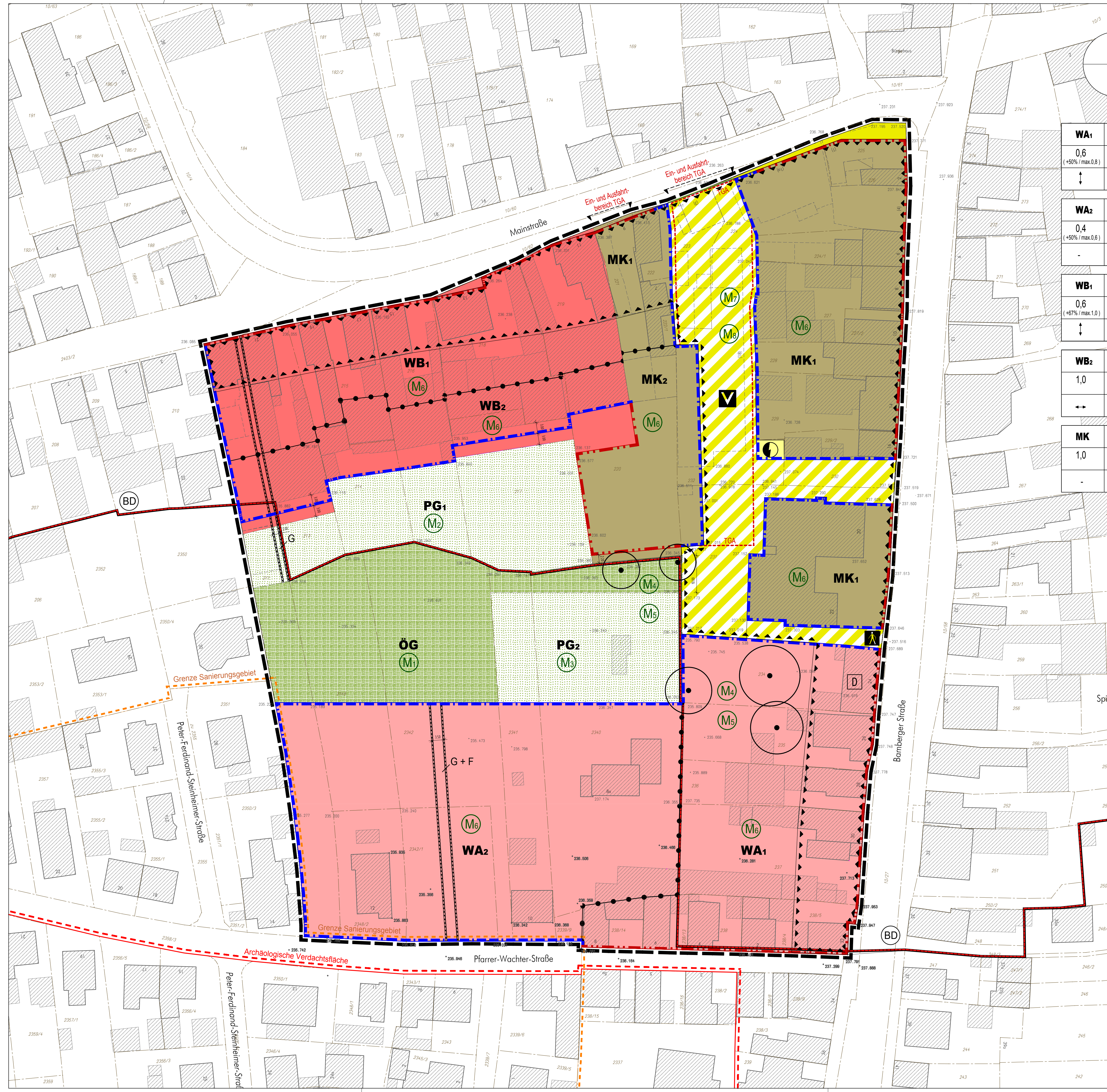


WA_1	II
0,6 (+50% / max.0,8)	(1,2)
↕	a1

WA_2	II
0,4 (+50% / max.0,6)	(1,2)
-	-

WB_1	II
0,6 (+67% / max.1,0)	(1,2)
↕	a2

WB_2	II
1,0	(2,0)
↔	g

MK	II
1,0	(2,0)
-	g

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ - zulässige Grundflächenzahl (GRZ mit zulässiger Überschreitung nach §19 BauNVO)	GFZ - zulässige Geschoßflächenzahl
Hauptfirstrichtung	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO
WB	Wohnbaufläche, Besonderes Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4a BauNVO
MK	Gemischte Baufläche, Kerngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §7 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
	Baulinie	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
3. Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
🟨	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▨	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▲- - - -▲	Einfahrtsbereich Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen	§9 Abs.1 Nr.12 BauGB
◐	Zweckbestimmung: Elektrizität	§9 Abs.1 Nr.12 BauGB
5. Grünflächen		
ÖG	Öffentliche Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
PG	Private Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
6. Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		
⊙	Erhaltung von Bäumen	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
(M_1)	Grünordnerische Maßnahmen	§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
7. Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz		
	Umgrenzung von Gesamtanlagen unter Denkmalschutz	§9 Abs.6 BauGB
BD	Bodendenkmal	§9 Abs.6 BauGB
D	Einzeldenkmal	§9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung archäologischer Verdachtsflächen	§9 Abs.6 BauGB
8. Sonstige Planzeichen		
TGA	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen hier: Tiefgarage	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche G = Gehrecht F = Fahrrecht	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§1 Abs.4, §16 Abs. 5 BauNVO

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

↔ / ↕	Hauptfirstrichtung	§81 Abs.1 Nr.1 BayBO

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

▨	Gebäude (Bestand)
	Gebäude (Bestand) - zum Abriss vorgesehen
	Straßenbegrenzung
1351/32	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
· 238.68	Höhenpunkte (Bestand)
	Geltungsbereich Sanierungssatzung / Sanierungsgebiet "Altstadt"

Kartengrundlage:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmt.

.... , den ....

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 und 1a BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Die in der Planzeichnung mit WA_1 und WA_2 gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. — § 4 BauNVO

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in § 4 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: — § 4 Abs.3 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.2 *Besonderes Wohngebiet*

Die in der Planzeichnung mit WB_1 und WB_2 gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. — § 4a BauNVO

In den als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in § 4a BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: — § 4a Abs.3 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

1.1.3 *Kerngebiet*

Die in der Planzeichnung mit MK gekennzeichneten Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. — § 7 BauNVO

In den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen sind von den in § 7 BauNVO genannten zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: — § 7 Abs.2, 3 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

Außer den nach § 7 Abs.2 Nr.6 BauNVO zulässigen Wohnungen sind in den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen auch sonstige Wohnungen zulässig, jedoch nur oberhalb des Erdgeschosses. — § 7 Abs.2, 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Planeinschrieben wird als Höchstmaß festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 19 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA_1 — § 17 Abs.3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 wird abweichend von der Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Besonderes Wohngebiet WB_1 — § 19 Abs.4 BauNVO

Im Besonderen Wohngebiet WB_1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl neben den in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschriften durch Hofflächen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Die jeweils zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planeinschrieben wird als Höchstmaß festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 20 BauNVO

1.2.3 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend den Planeinschrieben wird als Höchstmaß festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 20 BauNVO, § 83 Abs.7 BayBO

Allgemeines Wohngebiet WA_2, Kerngebiet MK — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 20 BauNVO, § 83 Abs.7 BayBO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 und im Kerngebiet MK (ausgenommen aller direkt an die Mainstraße und die Bamberger Straße angrenzenden Gebäude) ist die Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse um maximal ein Vollgeschoss zulässig, wenn das betreffende Geschoss an allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen, einen Rücksprung von mind. 3,0 m gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss einhält (Staffelgeschoss).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen – Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB EG) — § 18 Abs.1 BauNVO

Die maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf 0,60 m festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist dabei die Höhenlage des oberen Abschlusses des vollständigen Fußbodenaufbaus des Erdgeschossfußbodens.

Untere Bezugsebene ist die mittlere Höhe der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche.

1.3 Bauweise

1.3.1 *Allgemeines Wohngebiet WA_1* — § 9 Abs.1 Nr.2, 2a BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA_1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise a_1 festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a_1 sind für Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze gegenüber den Bestimmungen der BayBO verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung zulässig, wenn: — § 9 Abs.1 Nr.2,2a BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO
- die Belichtung / Belüftung bestehender Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück gewährleistet bleibt oder
- verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung bereits im Bestand der Fall sind.

Die maximale Gebäudelänge entlang der Straßenverkehrsfläche wird auf 10,0 m begrenzt.

1.3.2 *Besonderes Wohngebiet WB_1* — § 9 Abs.1 Nr.2,2a BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO

Für das Besondere Wohngebiet WB_1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise a_2 festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a_2 ist eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zwingend festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.2,2a BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO

Die maximale Gebäudelänge entlang der Straßenverkehrsfläche wird auf 10,0 m begrenzt.

1.3.3 *Besonderes Wohngebiet WB_2, Kerngebiet* — § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 Abs.3 BauNVO

Für das Besondere Wohngebiet WB_2 und das Kerngebiet MK wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in den Baufeldern generell zulässig. Dies gilt mit Ausnahme von Garagen auch für die nicht überbaubaren Flächen im WB_2. — § 14 Abs.1 BauNVO

1.4.2 Tiefgaragen sind auch auf den dafür in der Planzeichnung gesondert ausgewiesenen Flächen außerhalb der Baufelder zulässig. — § 12 Abs. 6 BauNVO

1.4.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind generell zulässig. Kleintierhaltung im Sinne dieser Festsetzung bezeichnet die Haltung kleiner Tierarten wie Geflügel, Kaninchen, Hunde, Schafe, Ziegen und Kleinpferde, die zur Selbstversorgung oder zu Hobbyzwecken gehalten werden, nicht aber zu nennenswertem Erwerb, wobei auch die Anzahl der gehaltenen Tiere vergleichsweise gering ist. — § 14 Abs.1 BauNVO

1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (ÖG)

1.5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Pflanzenqualitäten für Pflanzungen im öffentlichen Bereich müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

1.5.2 Teile der öffentlichen Grünflächen können zur privaten Gartennutzung verpachtet werden. — § 9 Abs.1 Nr.9,15 BauGB

1.5.3 Auf der öffentlichen Grünfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzlisten fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume: H, 3 (-4) xv, mDb, STU 18-20 cm,
- Sträucher: 3xv, mB, 125-150 cm.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bauausführung mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

*(grünordnerische Maßnahme **M1**)*

Private Grünflächen (PG)

1.5.4 Für die privaten Grünflächen wird als Zweckbestimmung „Hausgarten / Nutzgarten" festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.5.5 Die Privaten Grünflächen PG_1 sind als Hausgarten / Nutzgarten, mit Schwerpunkt Obst- und Gemüsebau, anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Obstbaumpflanzungen sind zulässig. — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Mindestpflanzqualitäten der Obstgehölze:
H, 1 xv, oB

*(grünordnerische Maßnahme **M2**)*

1.5.6 Die Privaten Grünflächen PG_2 sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzlisten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Befestigung der Flächen ist auf das geringfügigste Maß zu beschränken. — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

*(grünordnerische Maßnahme **M3**)*

1.5.7 Eine bauliche Nutzung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsflächen sowie genehmigungsfreie Vorhaben i.S. § 57 Abs.1 BayBO. Ausgenommen sind: — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Hausgarten / Nutzgarten" dienen, wie freistehende Geräteschuppen und Gewächshäuser bis zu einem maximalen Rauminhalt von 30 m³ je Grundstück.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzgebotsliste) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Befestigung der Flächen ist auf das geringfügigste Maß zu beschränken.

1.6.2 Die eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten und gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern (Maßnahme nach DIN 18920). — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

*(grünordnerische Maßnahme **M4**)*

1.6.3 Im vorhandenen Altbaumbestand sind 10 Fledermausnistkästen anzubringen. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

*(grünordnerische Maßnahme **M5**)*

1.6.4 An jedem neuen oder umgebauten Gebäude sind, je nach Gebäudegröße, 2–3 Fledermausersatzquartiere in unterschiedlicher Exposition und Höhenlage anzubringen. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die konkrete Lage, Ausrichtung und Ausführung der Ersatzquartiere hat entsprechend der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu erfolgen.

*(grünordnerische Maßnahme **M6**)*

1.6.5 Anfallendes Niederschlagswasser der Dächer und der nicht zusätzlich verunreinigten befestigten Flächen ist in Versickerungsmulden zu versickern, vorzugsweise als Flächenversickerung über bewachsenen Oberboden, oder in Regenwasserrückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln. Die Größe der Speicherbehältnisse sollte pro 100 m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten. Überläufe sind an das Trennsystem anzuschließen. — § 9 Abs.1 Nr.14, 20 BauGB

1.6.6 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere auf angeschlossenen Flächen, umgehen, sind grundsätzlich nicht zulässig. — § 9 Abs.1 Nr.14, 20 BauGB

1.6.7 Stellplätze sowie Flächen die nicht als Verkehrsflächen dienen sind versickerungsfähig zu gestalten und anzulegen. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfuge, Schotterrasen oder wassergebundene Decken. — § 9 Abs.1 Nr.14, 20 BauGB

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen

1.7.1 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind Baumpflanzungen durchzuführen, zu pflegen und zu erhalten. — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume: H, 3 (-4) xv, mDb, STU 18-20 cm

*(grünordnerische Maßnahme **M7**)*

1.7.2 Im Bereich der Baumpflanzungen sind bodendeckende Stauden- und Gehölzpflanzungen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

*(grünordnerische Maßnahme **M8**)*

1.8 Flächen mit Geh- bzw. Fahrrechten

1.8.1 Mit Geh- bzw. Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen sind niveaugleich an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzubinden. Mindestens ein Zugang zur öffentlichen Grünfläche ist darüber hinaus barrierefrei auszubilden. — § 9 Abs. 3 BauGB

1.8.2 Für die Geh- bzw. Fahrrechte in den Baufeldern WB_1, WB_2 und WA_2 gilt folgende Ausnahme: Ihre Führung kann seitlich vom festgesetzten Gehrecht abweichen, wenn dies funktionell und gestalterisch notwendig ist. — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.9.1 In den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Bauflächen festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Als effektivste Maßnahme sind die Grundrissplanungen zu optimieren, indem Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die straßenabgewandte Seite verlagert werden. Die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen beziehen sich auf den Lärmpegelbereich, in welchen die Außenfassade eingruppiert ist.

Für die straßenzugewandten Fassaden ergaben sich folgende Einstufungen:
- alle Ostfassaden der ersten Gebäudereihe an der Baulinie entlang der Bamberger Straße erhalten den Lärmpegelbereich V
- alle Nordseiten der ersten Gebäudereihe an der Baulinie entlang der Mainstraße erhalten den Lärmpegelbereich IV

Die Lärmpegelbereiche weiterer betroffener Fassaden sind der Anlage 11* zu entnehmen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich*	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenhäuser und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches**
	in dB(A)	erf. R´ w, res des Außenbauteils in dB		
II	55-60	35	30	30
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

* Der jeweilige Lärmpegelbereich ist der Anlage 11: „Maßgeblicher Außenlärmpegel" des Immissionsschutzberichtes zu entnehmen. Diese ist auch auf der Planzeichnung unter Hinweise, 4. Emissionen und Immissionen, Verkehrslärm abgebildet.

** Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit

1.9.2 In den gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird für die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich" gekennzeichneten Flächen ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) mit 40 dB(A)/m² festgesetzt. — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1.9.3 Die Ausfahrtsschranke der Tiefgaragenausfahrt ist im Bereich der Einhausung anzuordnen. — § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 BayBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Bei Um- und Neubauten sind die typischen Gestaltungselemente der umgebenden Bebauung, die den Charakter der dörflichen Hofbebauung prägen, zu übernehmen. Die gilt insbesondere für die Fassadengliederung, die Fassadenfarben und –materialien sowie die Gestaltung von Fenstern und Türöffnungen.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

2.2.1 *Allgemeines Wohngebiet WA_1* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.2.2 *Allgemeines Wohngebiet WA_2, Kerngebiet MK_2* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA_2 und im Kerngebiet MK_2 sind für Hauptgebäude Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig.

2.2.3 *Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° zulässig. Die Dächer von Nebengebäuden sind nur als Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zulässig.

2.2.4 *Kerngebiet MK_1* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer sowie Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° zulässig. Ausgenommen aller direkt an die Mainstraße und die Bamberger Straße angrenzenden Gebäude sind Flachdächer dann zulässig, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten, die an Verkehrsflächen anschließen, einen Rücksprung von mind. 3,0 m gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss einhält (Staffelgeschoss). Die Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig.

2.2.5 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK_1* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur als Dachziegel/Dachstein (Ton oder Beton) in rötlicher Färbung zulässig. Auf Nebengebäuden sind andere Materialien als Harte Deckung in den Farbtönen rot, schwarz und anthrazit zulässig. Generell unzulässig sind glänzende bzw. reflektierende Dachdeckungen sowie glasierte Ziegel.

Diese Festsetzung gilt nicht für die im Kerngebiet zulässigen Flachdächer in Verbindung mit einem Staffelgeschoss.

2.2.6 *Allgemeines Wohngebiet WA_1* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA_1 wird die Firstrichtung der an die Straßenverkehrsfläche grenzenden Hauptgebäude rechtwinklig zur Straßenflucht festgesetzt. Bei Eckgebäuden gilt diese Festsetzung nur für eine der angrenzenden Straßenfluchten.

2.2.7 *Besonderes Wohngebiet WB_1* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Für das Besondere Wohngebiet WB_1 wird die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude rechtwinklig zur Straßenflucht festgesetzt.

2.2.8 *Besonderes Wohngebiet WB_2* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Für das Besondere Wohngebiet WB_2 wird die Firstrichtung der Haupt- und Nebengebäude parallel zur Straßenflucht festgesetzt.

2.2.9 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach und als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtansichtslänge der Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Ein Mindestabstand zu Ortgang, Grat und First von 1,00 m ist einzuhalten.

2.2.10 Dachaufbauten zur Nutzung solarthermischer Energien zur Erzeugung von Strom / Warmwasser sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Die Belange des Denkmalschutzes stehen über der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaiktechnik.

2.2.11 Flachdächer von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen, ausgenommen Carports, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Dabei zugelassen sind Dachterrassen bis zu einer Größe von 20 m². — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden

2.3.1 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Für an die Mainstraße und die Bamberger Straße angrenzende Hauptgebäude sind als Fassadenmaterial Putz, Fachwerk und Naturstein zulässig, für alle anderen Gebäude zusätzlich Holzfassaden.

2.3.2 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Als Putzfarben sind nur die Farben weiß bis hellgrau, helle Beige-Töne sowie helle Ocker-Töne oder dem ähnliche Pastell- bzw. Naturfarbtöne von gedeckter Farbigkeit zulässig.

Grelle, ungebrochene Farbtöne und Signaltöne sind als Fassadenfarbe nicht zulässig.

2.3.3 *Allgemeines Wohngebiet WA_1, Besonderes Wohngebiet WB_1, WB_2, Kerngebiet MK* — § 81 Abs.1 Nr.1 BayBO

Balkone, Loggien, Windfänge und massive Vordächer sind zum Straßenraum hin nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Entlang der Mainstraße und der Bamberger Straße sind die Hofeinfahrten zum Straßenraum durch Mauern aus verputztem Mauerwerk oder Natursteinmauerwerk mit einer Höhe von mind. 1,80 m / max. 2,25 m zu schließen. Die Mauern und Tore sind an der Baulinie zu errichten. Ein Abweichen von dieser Raumkante ist nicht zulässig. Tore sind blickdicht und zum Grundstück (d.h. nach innen) öffnend auszuführen. — § 81 Abs.1 Nr.5 BayBO

2.4.2 Einfriedungen in straßenraumabgewandten Bereichen sind durch ortstypische Holzzäune oder Laubgehölzhecken mit mindestens 1,20 m Höhe herzustellen. Koniferenhecken sind nicht zulässig. — § 81 Abs.1 Nr.5 BayBO

Die Hecken sind zu entwickeln und durch Formschnitt dauerhaft zu pflegen.

Arten:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Mindestpflanzqualitäten: 3xv, mB, 125-150 cm

3. FESTSETZUNGEN ZUR VEGETATIONSAUSSTATTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzenlisten

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

STRÄUCHER:

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

BÄUME, Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus spec. (in Arten und Sorten)	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

BÄUME, Obstgehölze:

alle kultivierten Obstbaumhochstämme sämtlicher Arten, regionaltypische Sorten sowie Zierformen

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Teilflächen des Geltungsbereiches liegen im ausgewiesenen Bodendenkmal D-4-6031-0223 (Untertägige Siedlungsteile im Bereich des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskernes von Hallstadt). Alle Bodeneingriffe in das Bodendenkmal erfordern die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Hinzu kommen Flächen, die zwar nicht als Bodendenkmal ausgewiesen sind, gleichwohl nach Art. 7 BayDSchG als archäologische Verdachtsflächen gewertet werden und für die das Bayerische Denkmalschutzgesetz bei Bodeneingriffen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorsieht.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sollen auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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 Arbeiten 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.

2. Archäologische Verdachtsflächen

Flächen im Vorhabensbereich werden nach Art.7 Bay.DSchG als archäologischer Verdachtsflächen gewertet (Bereich südlich Valentinstraße, nördlich Pfarrer-Wachter-Straße). Bei Bodeneingriffen ist die archäologische Relevanz zu prüfen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3. Brandschutz

Die Zugänglichkeit zu den baulichen Objekten muss aus brandschutzrechtlichen Gründen auch im Bestand gegeben sein. Vom öffentlichen Zugang des Grundstücks bis zum Zugang für die Feuerwehr am Objekt darf die Entfernung 50m nicht überschreiten, um im Brandfall sowohl das Löschen des Objektes, als auch die Rettung von Personen bzw. Tieren gewährleisten zu können.

Beim Umbau bzw. Neubau von Gebäuden ist der Brandschutz zu beachten und ggf. mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Vor allem bei der Planung von Gewerbebauten muss die notwendige Löschwasserversorgung überprüft werden.

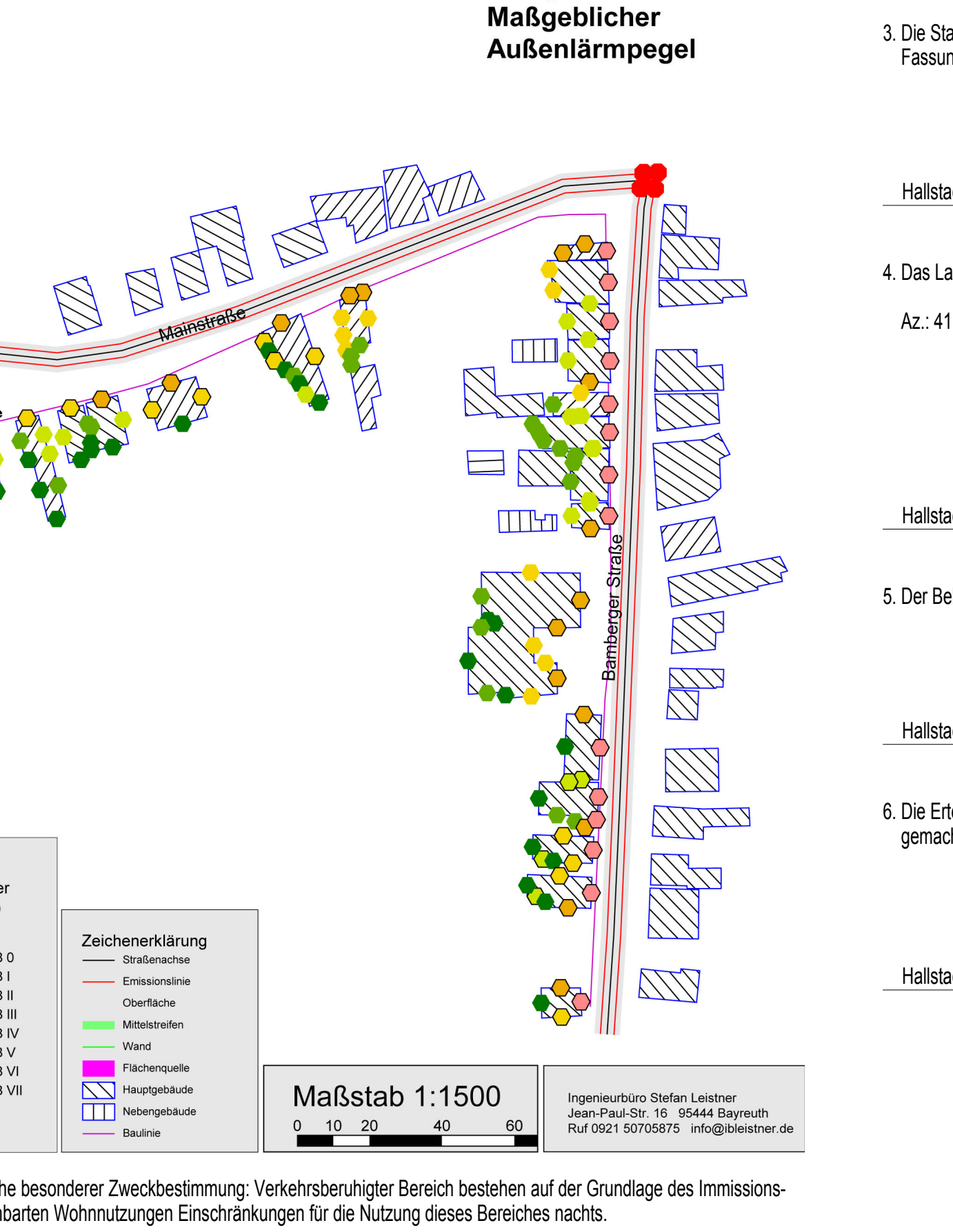
4. Emissionen und Immissionen

Autobahn: Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt ca. 500m von der Trasse der Bundesautobahn (BAB) A70 entfernt. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Bahn: Die Entfernung zur nächstgelegenen Bahnanlage beträgt rund 720m. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugbahnfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind vom Bauherrn zu tragen. Hinsichtlich Schall und Erschütterung sind die Randbedingungen des Baugebietes auf die Belange der bisher bestehenden und der Ausbaustrecke Nürnberg-Ebensfeld abzustellen.

Verkehrslärm: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Immissionsschutzbericht (September 2011), Anlage 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

PN 100903
HALLSTADT
B.-Plan Neue Stadtmitte
Anlage 11
Maßgeblicher
Außenlärmpegel



Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich bestehen auf der Grundlage des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnnutzungen Einschränkungen für die Nutzung dieses Bereiches nachts.

Weitere Informationen zu Emissionen und Immissionen sind dem Immissionsschutzbericht des Ingenieurbüros Leistner vom September 2011 zu entnehmen.

5. Gestaltungsrichtlinie und Gestaltfibel

Im gesamten Plangebiet gilt die „Gestaltungsrichtlinie und Gestaltungsfibel der Stadt Hallstadt" vom 07.01.2004.

Sofern Abweichungen der Gestaltungsempfehlungen auftreten, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Gestaltungskriterien der „Gestaltungsrichtlinie und Gestaltungsfibel der Stadt Hallstadt".

6. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG), zu beachten. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen.

7. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik ist zulässig. Dabei stehen die Belange des Denkmalschutzes über der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaiktechnik.

8. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt" (11. Februar 1998). Im gekennzeichneten Bereich gilt die Sanierungssatzung.

9. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wieder zu verwenden.

10. Überschwemmungsgebiet

Die Überschwemmungsgrenzen des Maines wurden mit der Verordnung vom 31.01.2008, Az.: 42.2-6451-Nr. 214/2004 geändert. Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Deichertüchtigung befinden sich die Vorhaben außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

11. Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt vom 04.12.2000, geändert am 27.04.2005.

12. Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Begründung vom 14.11.2011, die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büro für ökologische Studien GbdR vom Februar 2011 und der immissionstechnische Bericht des Ingenieurbüros Leistner vom September 2011

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 30.07.2008 beschlossen, für das Gebiet "Neue Stadtmitte" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

2. Beteiligung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 13.04.2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 13.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2011 bis 14.06.2011 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die Offenlage wurde am 01.05.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2011 über die Offenlage informiert.

Der Abwägungsbeschluss der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratssitzung am 28.09.2011.

Nach Planänderung und erneutem Auslegungsbeschluss des Stadtrates am 28.09.2011 erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, zeitlich und inhaltlich beschränkte öffentliche Auslegung vom 17.10.2011 bis 31.10.2011 sowie parallel dazu die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Abwägungsbeschluss der im Rahmen der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Stadtratsitzung am 23.11.2011.

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

3. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2011 als Satzung beschlossen.

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

4. Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 29.12.2011 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Az.: 41.2-6102-003028

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

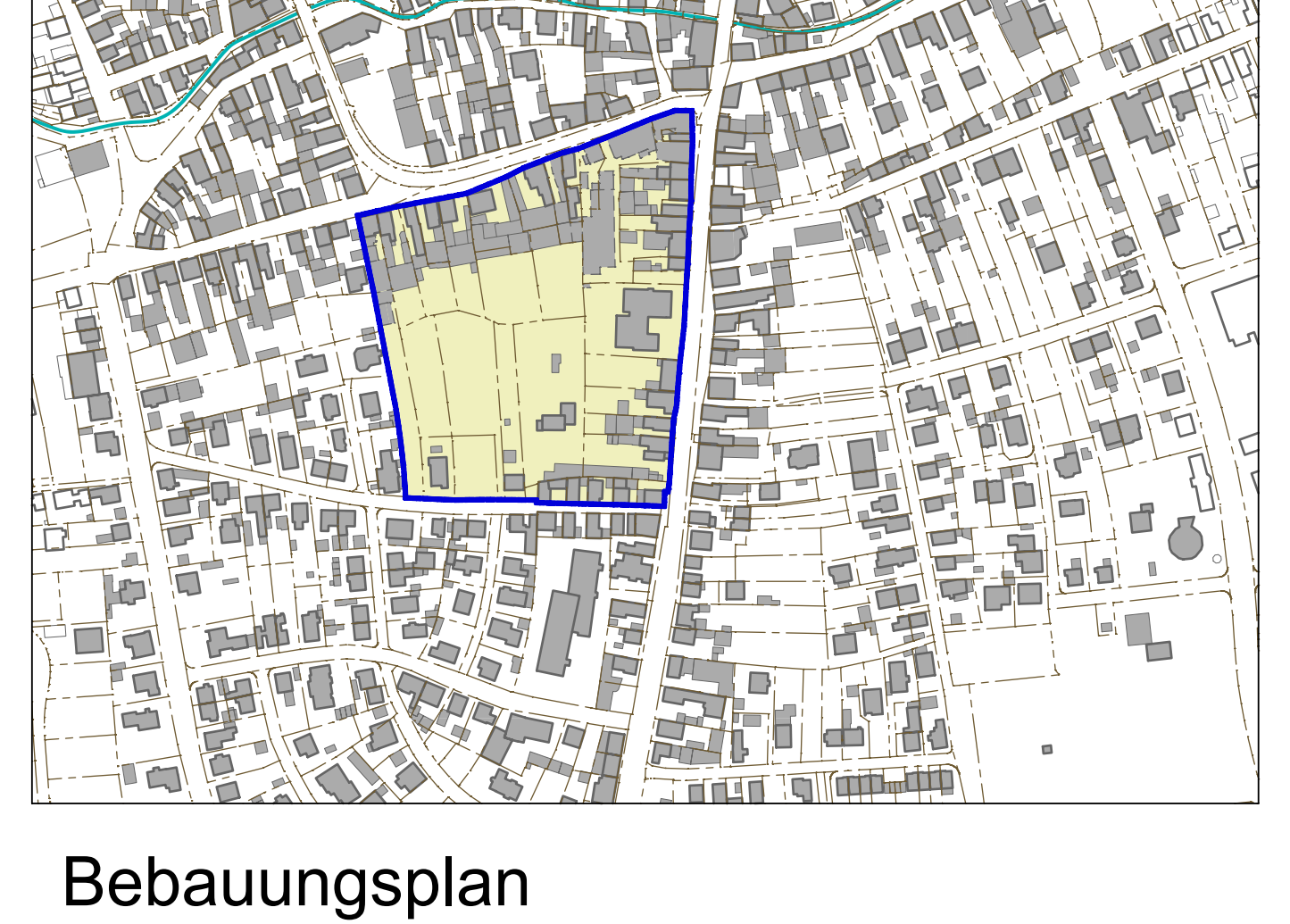
6. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallstadt, den .... Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66)



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Hallstadt: "Neue Stadtmitte"

Verfasser Bebauungsplan: quaas-stadtplaner Dipl.-Ing. Ingo Quaas Freier Stadtplaner, SRL Schillerstraße 20 D - 99423 Weimar Fon/Fax (03643) 4949 21/-31 buero@quaas-stadtplaner.de www.quaas-stadtplaner.de	Auftraggeber:	Stadtverwaltung Hallstadt Marktplatz 2 96103 Hallstadt
	Maßstab:	1:500
	Stand:	Vorentwurf 21.12.2010 Entwurf 13.04.2011 Änderung 28.09.2011 Satzung 14.11.2011
	Bearbeiter BBP:	I. Quaas, J. Richter, A. Thor
Verfasser Grünordnungsplan: Plan drei Landschaftsarchitektur GmbH plandrei – Landschaftsarchitektur GmbH Hochheimer Straße 58 99094 Erfurt Tel. 0361/6011970	Bearbeiter GOP:	S. Dittrich, G. Prigge