



STADT  
HALLSTADT

LANDKREIS  
BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG

## VESPERBILD

Teil zur 1. Bebauungsplanänderung "Vesperbild", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg

Grundlage der 1. Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hallstadt vom 21.07.1999.

Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt, zeichnerisch erfasst oder durch Zusätze ergänzt, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vesperbild" vom 06.01.1995 weiterhin.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 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 3 Vollgeschosse zulässig Z = III / II + D  
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig
  - Grundflächenzahl GRZ  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Geschoßflächenzahl GFZ  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - Höhenfestsetzung  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m  
Gemessen wird von der Erdgeschosßbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/OK Dachhaut
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist vorrangig vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Maßzahlen
  - Einmündungsradius
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Parkplätze
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Bestehende 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (je 7,50 m)  
Gebäude und Gebäudeteile, die in den Schutzbereich hineinragen, dürfen - je nach Lage - das derzeitige Geländeniveau nur um ca. 10,0 m überragen. Hierbei muss die Dachneigung der Gebäude größer 15° sein; bei flacheren Dachneigungen sind die Bauhöhen um 2,0 m zu verringern. Für die Bauhöhen gelten die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210/12:85.  
Dies gilt ebenso für die Bepflanzung in Leitungsnähe. Hier sind nur niedrigwachsende Holzölze anzupflanzen.
  - Abwasserleitung geplant (Trennsystem, Schutz- und Regenwasserleitung)
  - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch und 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)
  - Pflanzgebiete für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische Laubbäume. Bei Anpflanzungen im Schutzstreifen der 20 kV-Leitung ist Punkt 8.1 zu beachten.
  - Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubbäume zu verwenden. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
  - Verriegelungen  
Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
  
In diesem Bereich sind die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm nachts um ca. 2,8 dB(A) an der ungünstigsten Stelle im 2. Obergeschoss (= Dachgeschoss) überschritten. Demnach ist hier der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) vorgeschrieben. Außerdem wird empfohlen, dass die Grundrißplanung so zu optimieren ist, dass die Ruheräume möglichst lärmabgewandt liegen.  
In der Begründung ist eine entsprechende Schallschutzberechnung dargestellt.
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Sichtstreifen  
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten  
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Ausnahmen (§ 31 BauGB)  
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise 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.

# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Gebäude
  - Dachform  
zulässig Satteldach
  - Dachneigung  
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein. Die Neigung muss mindestens 45° betragen.
  - Dachendeckung und Dachaufbauten bei Wohngebäuden  
Die Dachendeckung hat mit natürlichen Materialien in Ziegelform oder als Blechendeckung zu erfolgen. Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben oder Schiepgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite zwei Drittel der Hauslänge nicht überschreiten, Mindestabstand der Gaube zur Gebälkseite 1,50 m. Sonnenkollektoren sind zugelassen, dürfen aber nur Teile des Daches bedecken und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.  
Liegende Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Neberräume zulässig.  
Negative Dachschritte sind nicht gestattet.
  - Kniestock  
Kniestocke sind bei Gebäuden, welche als I+D errichtet werden, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig; bei Gebäuden mit II+D ist eine Kniestockhöhe von maximal 50 cm zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
  - Fenster, Türen und Balkone bei Wohngebäuden  
Als Material sollte europäisches Holz verwendet werden. Fenster sind in stehenden Formaten anzuordnen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen. Balkone mit senkrecht gegliedertem Geländer sind zulässig.
  - Fassadengestaltung bei Wohngebäuden  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 85 cm nicht überschreiten. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Als Material sind die regionalen Bauweisen entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.
  - Stellung der baulichen Anlagen  
Finstellung frei wählbar
  - Höhenlage  
Hausengänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 85 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.  
Die Kellergeschosse sind mindestens bis auf Höhe 236,80 m ü. NN als wasserdichte und auftriebsichere Wanne auszubilden. Tanks müssen so aufgestellt oder eingebaut werden, dass alle Sicherheitsanforderungen bis zu einem Grundwasserstand auf Höhe 236,80 m ü. NN eingehalten werden.  
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Stadt vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluss an das Abwassersystem erfolgen kann.
  - Garagen
    - Garagen und Stellplätze  
Sollern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagegebäude beträgt 6,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Nebenräume sind bis zu 50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zulässig. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
    - Dachform  
Satteldach (beidseitig gleich), Pultdach, Flachdach oder abgeschlepptes Dach. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Flachdachgaragen sind nur zulässig, soweit die Dächer begrünt oder als Terrasse ausgebaut werden.
    - Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Wohngebäude ist unzulässig.
    - Die max. Wandhöhe wird auf 3,00 m festgesetzt.
    - Hinsichtlich der Anzahl der Garagen und Stellplätze sind die Vorgaben der örtlichen Stellplatzsatzung anzuwenden. Auf den einzelnen Grundstücken sind die erforderlichen Stellplätze gem. BayBO jeweils auf Privatgrund nachzuweisen.
  - Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
  - Geländeanpassung  
Das zukünftige natürliche Gelände darf maximal bis zur Höhe der Erschließungsstrasse "Am Vesperbild" aufgeführt werden. Die Bezugshöhe ist die Höhe des Fahrbahnrandes im Bereich der Abzweigung der Planstrasse A. Das natürliche Gelände durch Abgrabung oder Auffüllung nicht daran verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
  - Müllbehälter  
Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.
- C. Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Höhenlinien  
Auf die Einzeichnung von Höhenlinien wurde verzichtet, da das Gelände weitestgehend eben ist.
  - Flurstücknummern
  - Für die anfallende Dachterwasserung sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung zu schaffen. Dies ist durch ein großflächiges Biotop oder eine Sickergrube mit Notüberlauf in die Trennkantation möglich.  
Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.  
Für das Straßenoberflächenwasser soll im Rahmen der Tiefbauplanung ebenfalls sichergestellt werden, dass eine Versickerung gewährleistet ist. Überschüssiges Oberflächenwasser kann direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
  - Rücklaufsicherung, Kellerentwässerung  
Die Kellergeschosse sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern.
  - Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
  - Denkmalpflege  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei Außenarbeiten aufstrebende und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.  
Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.  
Vor jeder Einzelbaumaßnahme ist die Archaische Außenstelle zu informieren, um eine qualifizierte archaische Begleitung der Maßnahme gewährleisten zu können. Ausdrücklich wird auf die unmittelbare Nähe eines bekannten Bodendenkmals hingewiesen.
  - Soweit für die Errichtung von Verteileranlagen keine geeigneten Geläuge bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind, müssen die Verteilerstationen auf Privatgrund errichtet werden können.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Vesperbild" (1. Änderung) wurde vom Stadtrat Hallstadt in der Sitzung am 21.07.1999 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 13.4.2000  
Fraun  
1. Bürgermeister

Hallstadt, den 13.4.2000  
Fraun  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 06.12.1999 aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 15.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Hallstadt öffentlich ausgelegt vom 28.01.2000 bis einschließlich 29.02.2000. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 03.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallstadt, den 13.4.2000  
Fraun  
1. Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.12.1999 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 6.12.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hallstadt, den 13.4.2000  
Fraun  
1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 15.03.2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Hallstadt, den 13.12.2000  
Fraun  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG VESPERBILD STADT HALLSTADT LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 06.12.1999  
SATZUNGSBESCHLUSS: 15.03.2000

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Pfalzplätzchen 1, 96049 Bamberg • Tel. 0951/59393  
e-mail: wittmann-valier@intcom.de • Fax 0951/59593

25A