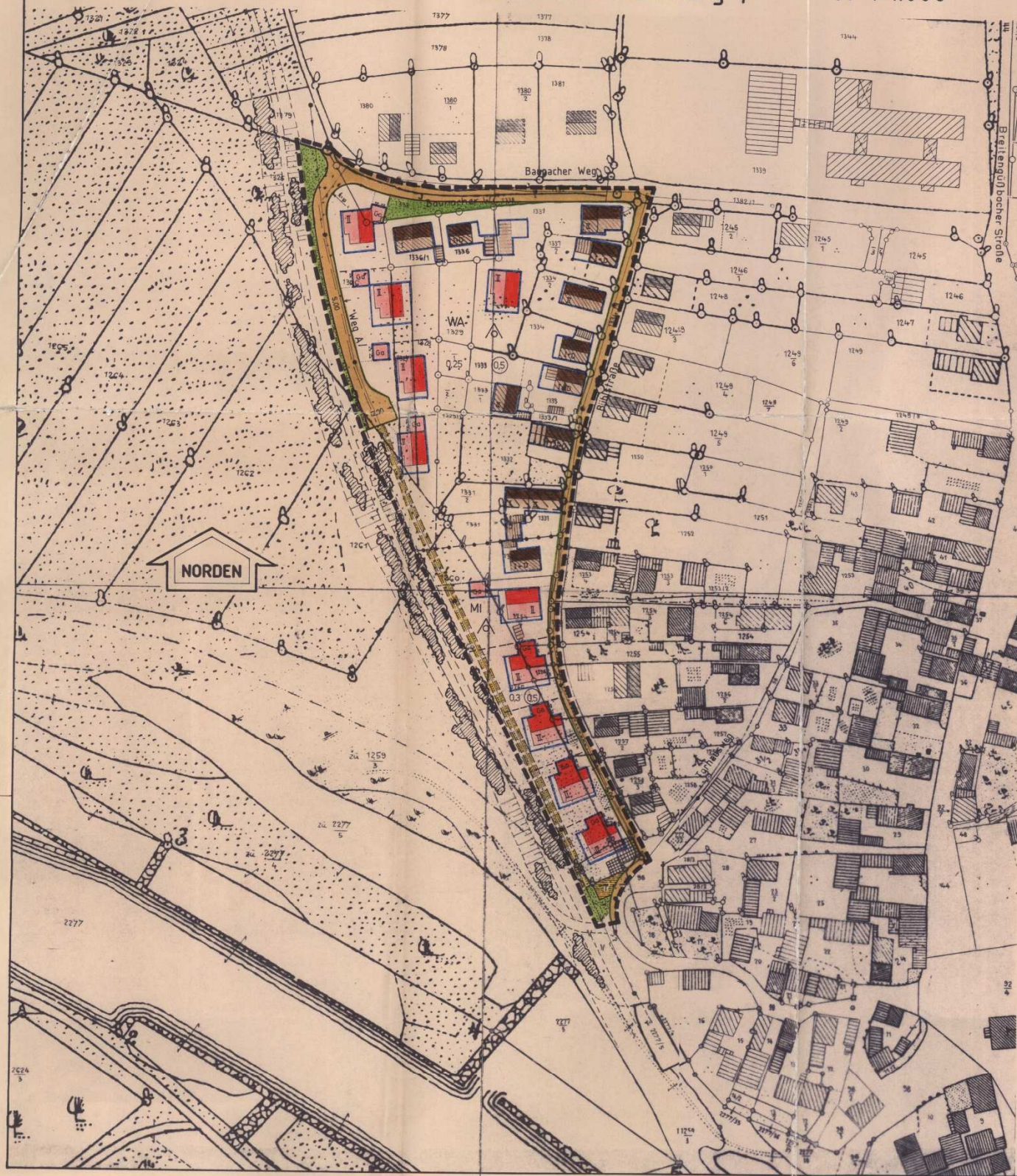


# Bebauungsplan für das Gebiet " BÜHLSTRASSE "

## Gemeinde KEMMERN , Landkreis Bamberg , M 1:1.000



### I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauC)**  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung (BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauC)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauC, § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)**  
 II zweigeschössige Bauweise als Höchstgrenze wobei das zweite Vollgeschöß nur als ausgebautes Dachgeschöß zulässig ist  
 0,3 Grundflächenzahl  
 0,5 Geschößflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauC, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 A offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenzen
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauC)**  
 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauC)**  
 G<sub>1</sub> Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauC)**  
 Fahrbahn  
 Begrenzung der Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BBauC)**  
 Verkehrsgrünfläche, Gruppenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen  
 Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 8 a BayBO zu gestalten; je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Straßenböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauC)**  
 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.
- Sonstige Festsetzungen**  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung  
 Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauC)
- Bauordnungsrechtliche- und Gestaltungsvorschriften (BayBO)**  
**Dachgestaltung:** Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° auszuführen. Als Dachdeckung sind dunkel getönte Ziegel, Betondachsteine oder Asbestzementplatten zu verwenden. Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig. Kniestock bis max. 0,5 m zulässig.  
**Garagengestaltung:** Bei einzeln stehenden Garagen sind Flachdächer möglich. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, können die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Bei zusammengebauten Garagen ist aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich.  
**Einfriedungen:** Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzpläne auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m nicht überschreiten. Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor  $\geq 6,0$  m beträgt.  
**Höhenlage der baulichen Anlagen und Ausführung der Keller:** Die Erdgeschößfußbodenhöhe wird mit 0,5 m über Straßenerkante, mind. jedoch auf 237,0 m üNN festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei Bestimmung der Geschößenteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschößes ist in den Bauvorlagen nachzuweisen (Schutz gegen Bliesktau DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14.3). Zum Schutz gegen aufsteigendes Grundwasser sind die Keller wasserdicht auszuführen. (siehe hierzu auch Ziff. 33 der Begründung) Bei Ullagerung sind die Keller als wasserdichte Wanne bis über 237,0 m üNN auszuführen.  
**Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauC)**  
 Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschößige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauC zulässig.

### II. HINWEISE

- Grundstücksgrenzen**  
 - - - - - vorhanden  
 - - - - - vorgeschlagen
- Führung der Versorgungsleitungen**  
 - - - - - Abwasserkanal vorhanden  
 - - - - - Wasserleitung vorhanden  
 - - - - - Wasserleitung geplant  
 Die Stromversorgungsleitungen des ÜNB werden 1m parallel zu den Grundstücksgrenzen verlegt.
- Vorhandene Bebauung**  
 vorhandene Wohngebäude (eingeschößig mit ausgebautem Dachgeschöß)  
 vorhandene Wirtschaftsgebäude  
 abzubrechende Gebäude  
 vorhandene Eingrünung

Entwurfsverfasser:  
**Planungsgruppe STRUNZ**  
 Ingenieurgesellschaft m. b. H.  
 Promenadenstraße 8  
 Telefon 0951/27982  
 9600 Bamberg

Entwurf vom 20.1.1981  
 Auslegungsplan vom 24.6.1981/12.82  
 Genehmigungsplan vom 27.6.1983  
 sonstige Änderungen vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.5.1979 beschlossen für das Gebiet " BÜHLSTRASSE " einen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 20.11.1979, ortsüblich bekannt gemacht.  
 Kemmern, den 6.7.1983

Die öffentliche Verlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 18.12.1979 durchgeführt.  
 Kemmern, den 6.7.1983

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 1.2.1982 gemäß § 2a Abs. 5 BBauG in der Zeit vom 10.5.1982 mit 11.6.1982 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch das amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht.  
 Kemmern, den 6.7.1983

Die Gemeinde KEMMERN hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.6.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Sitzung beschlossen.  
 Kemmern, den 6.7.1983

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.11.83 Az.: 34-610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 -GVBl. S. 650- bzw. in der jeweils gültigen Fassung) genehmigt.  
 Bamberg, den 11.11.1983

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 27.12.1983 in Rathaus gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus.  
 Die Genehmigung ist am 19.12.1983 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kemmern, den 20.12.1983