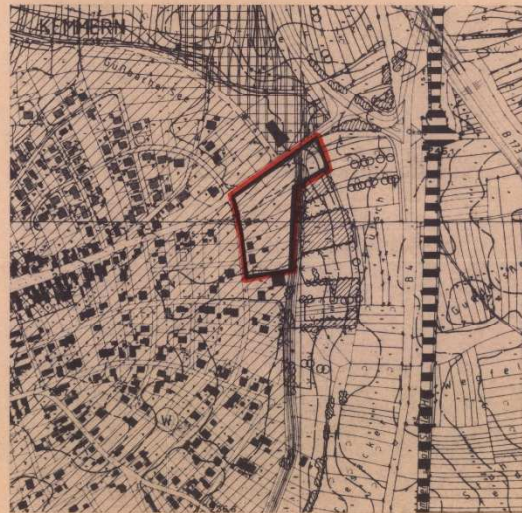
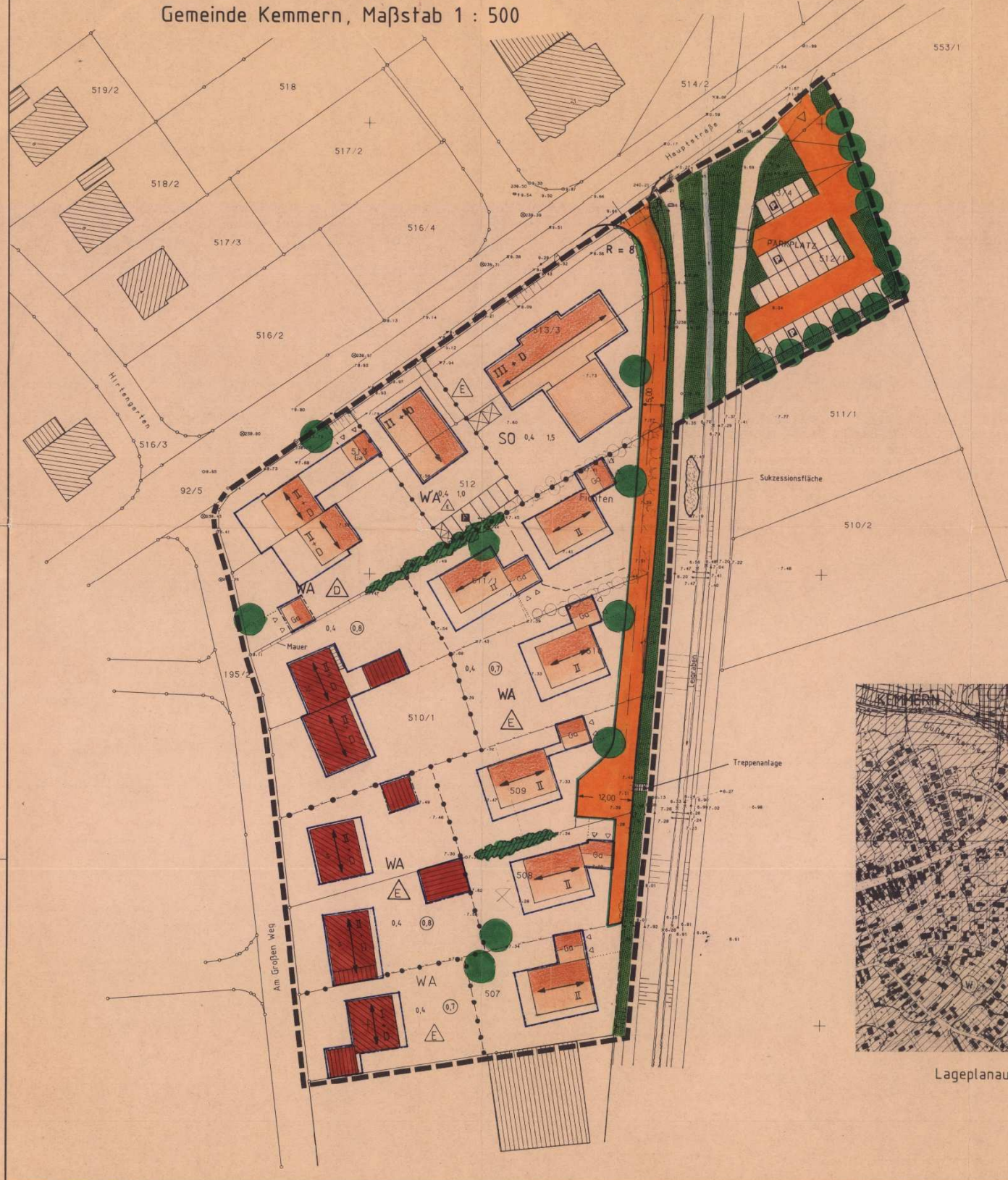


# Bebauungsplan "Hauptstraße - Hochwasserdamm"

Gemeinde Kemmern, Maßstab 1 : 500



Lageplanausschnitt M = 1 : 5000

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Kemmern folgende

### SATZUNG zum Bebauungsplan "HAUPTSTRASSE - HOCHWASSERDAMM"

Für das Gebiet "Hauptstraße - Hochwasserdamm" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 8.04.1994, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind  
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1994 (BGBl. I S. 466),  
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und  
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) - BayRS 2132-1-1, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213)

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA allgemeines Wohngebiet, § 11 Abs. 2 BauNVO
- SO Sondergebiet für Fremdenbeherbergung, § 11 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachraum liegen muß.
- II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze plus Dachgeschöß, das kein Vollgeschöß sein darf
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschößflächenzahl
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichung bestehender/geplanter Gebäude
- Straßenverkehrsfläche / Fläche für ruhenden Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Ga Garagenflächen
- öffentliche Grünflächen
- Leigraben
- zu erhaltende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des Geltungsbereiches
- Böschung, mit Weg auf Dammkron

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Verbindung mit der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB und Bau NVO

1. Art und Maß der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet unter Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im Baugelände unzulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bebauung an der Straße "Am Großen Weg" bzw. an der Hauptstraße auf zwei Vollgeschosse plus möglichem Dachgeschöß festgesetzt. Für das Hotel ist eine Bebauung mit III Vollgeschossen und einem ausser... Dachgeschöß zulässig. Der noch nicht bebaute Bereich des allgemeinen Wohngebietes am Hochwasserdamm kann mit eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschöß bebaut werden, wobei das Dachgeschöß ein Vollgeschöß sein darf. Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

2. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die geplante Bebauung wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die eingetragenen Hauptfirstrichungen sind einzuhalten.

3. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 26 BauGB

Die für die Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert kenntlich gemacht. Sie wurden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigenlärmen zu tödnen. Die Nutzung dieser Flächen bleibt den Angrenzern unbenommen.

4. Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Hochwasserdamm wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

5. Gehölzanzpflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgelegt, daß je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muß. Für die neu zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden: Ahorn, Hainbuche, Linde, Eiche, Eberesche, Birke, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Vogelkirsche, Schlehe, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Obstgehölze. Die im Plan kenntlich gemachten vorhandenen Gehölze müssen erhalten bleiben.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschößfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Höhenlage der Verkehrsfläche, mind. jedoch auf 237,00 m ü NN festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auch in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

7. Kelleransführungen, § 9 Abs. 5 BauGB

Zum Schutz vor aufsteigendem Grundwasser sind die Keller bis zu einer Höhe von 237,00 m ü NN wasserdicht auszuführen. Bei Lagerung sind die Keller als wasser-dichte Wannen auszuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen I § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

1. Einfriedungen, Art. 9 BayBO

Die Grundstücksanfrierungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturblasse Holzläuzen auszuführen. Anstelle dieser Läuuzen können auch Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Läuuzen an der vorderen Grundstücksgrenze darf 1,00 m einschließlich 0,20 m Zaunsockel nicht überschreiten. Hecken müssen einen Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendraht hergestellt werden. Garagenzufahrten dürfen auf eine Tiefe von 5,00 m - gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche - nicht eingezäunt werden (Stauraum).

2. Baugestaltung, Art. 12 BayBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 40 ± 5° auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgefärbte Materialien zu verwenden. Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei ausgebautem Dachgeschöß zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel die Länge von 2,50 m nicht überschreiten. Ein Kniestock von maximal 0,5m ist zulässig. Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Einzel stehende Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Zusammengebaute Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3. Garagenvorflächen

Die Garagenzufahrten sollten so ausgebaut werden, daß das Oberflächenwasser versickern kann.

IV. Weitere Festsetzungen

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird den künftigen Bauherren auferlegt, Räume in denen ein größeres Ruhebedürfnis besteht (Schlaf-, Wohnzimmer) auf der schallabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Weiterhin wird den Bauherren auferlegt auf der schallzugewandten Seite der Gebäude Schallschutzfenster (Klasse 3) vorzusehen.

Als Ausgleichsfläche für die durch den geplanten Parkplatz beeinträchtigte Feuchtwiese wird im Zuge der Landschaftsplanung eine Fläche nördlich im Anschluß an die Pöppelecke festgesetzt.

Planungsgruppe STRUNZ  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Entwurfsplan vom 04.07.1990  
 Änderung vom 05.11.1993  
 Änderung vom 08.04.1994  
 Projekt-Nr. 89 514.7

## BBP Hauptstraße-Hochwasserdamm, Gde. Kemmern

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.12.1989 beschlossen, für das Gebiet Hauptstr.-Hochwasserdamm einen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Der Aufstellungsbeschlöß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Kemmer, den 03. Mai 1990  
 J. Müller  
 Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde am 15.05.1990 mit einer Interessentenversammlung durchgeführt.  
 Kemmer, den 16. Mai 1990  
 J. Müller  
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 05.11.1993 wurde aufgrund des Auslegungsschlusses des Gemeinderates vom 05.11.1993, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.1993 bis 14.01.1994, öffentlich ausgelegt.  
 Kemmer, den 17. Jan. 1994  
 J. Müller  
 Bürgermeister

Die Gemeinde Kemmern hat mit Beschlöß des Gemeinderates vom 25.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.02.1994 als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbeschlöß wurde am 08.04.1994 aufgehoben, die Planung geändert und der Bebauungsplan dann in der Fassung vom 08.04.1994 erneut als Satzung beschlossen.  
 Kemmer, den 11. April 1994  
 J. Müller  
 Bürgermeister

Die Gemeinde Kemmern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.03.1995 dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.  
 Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 28.09.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kemmern jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Bestimmungen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

J. Müller  
 Bürgermeister