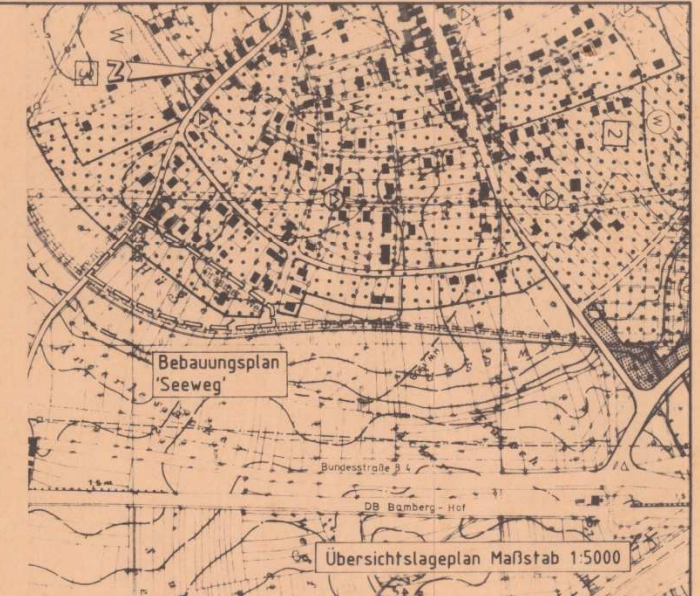


Bebauungsplan für das Gebiet "Seeweg", Gemeinde Kemmern, Landkreis Bamberg,



Hinweis:
Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten die Fenster der Gebäude, die der Verkehrsfläche B 4 und der Bundesbahnstrecke zugewandt sind, als Lärmschutzfenster der Klasse 3 ausgeführt werden. Den Bauwilligen wird weiterhin empfohlen, die Räume in denen ein größeres Ruhebedürfnis besteht, z. B. Schlafzimmer, auf der schallabgewandten Seite einzurichten.
Garagenzufahrten sollten nicht versiegelt werden.

ENTWERFER/VERFASSER: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH
Entwurfplan vom 18.12.1987
Auslegungsplan vom 19.09.1988
Änderung vom
Änderung vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.07.1987 beschlossen, für das Gebiet "Seeweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.1987 ortsüblich bekannt gemacht. Kemmern, den 22.02.1990

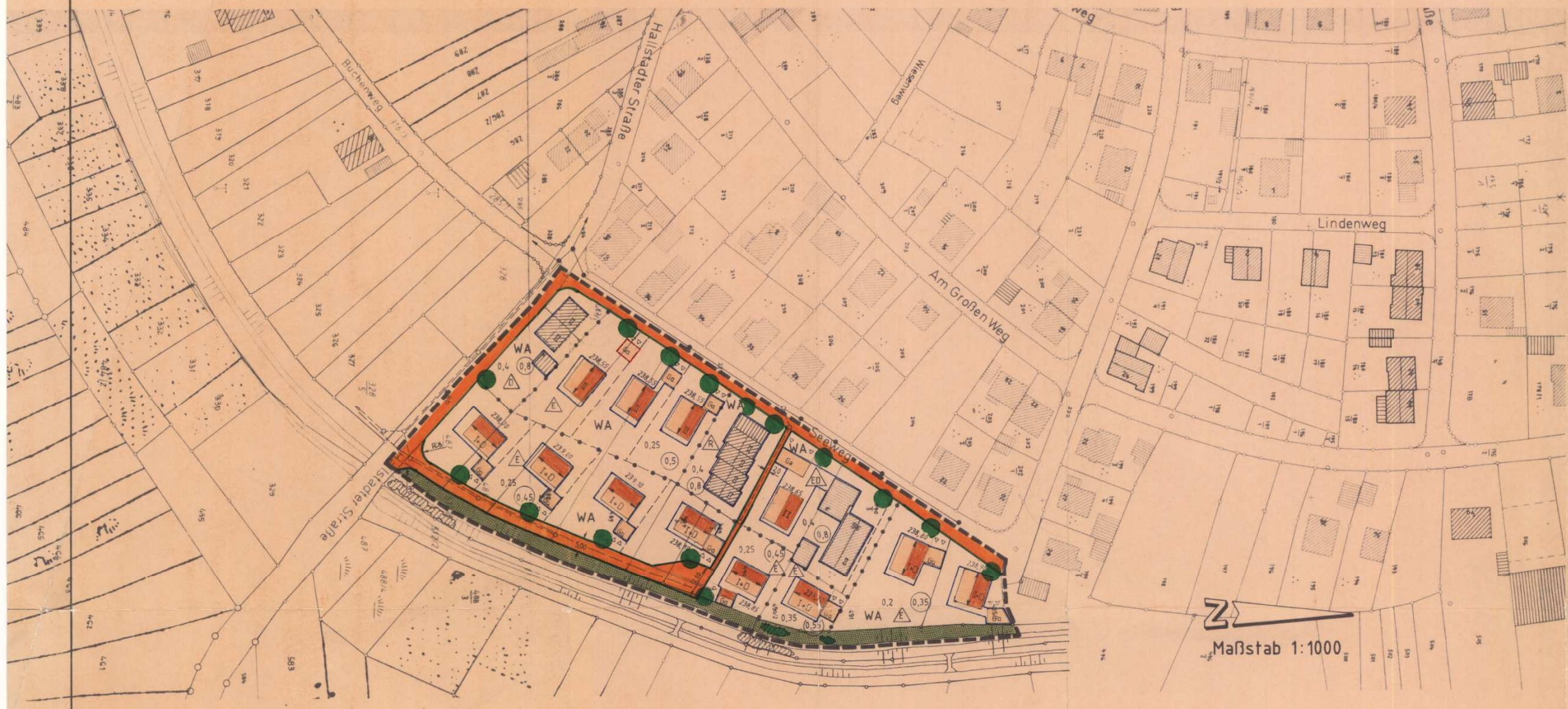
Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 04.11.1988-19.01.1988 durchgeführt. Kemmern, den 22.02.1990

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 10.09.1988 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 19.09.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.1989 mit 15.06.1989 öffentlich ausgelegt. Kemmern, den 22.02.1990

Die Gemeinde Kemmern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.09.1988 als Satzung beschlossen. Kemmern, den 22.02.1990

Die Gemeinde Kemmern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.04.1990 dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 30.08.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Maßstab 1:1000

I. PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Kemmern folgende Satzung zum Bebauungsplan "Seeweg".

Für das Gebiet Seeweg gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom **19.09.1988**, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), die Planzeichenverordnung (PlanzV 81), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Verbindung mit der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird östlich des Seeweges mit II als Höchstgrenze und westlich des Hochwasserdammes eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen sind ebenso wie die festgesetzten FOK-Höhen (Fußbodenoberkante Erdgeschoß) einzuhalten.
- 2. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Für die geplante Bebauung wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baurechte kenntlich gemacht. Die im Plan festgelegten Hauptfirstrichtungen 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 Eigentümern zu dulden. Die Nutzung dieser Flächen bleibt den Angrenzern ungenommen.
- 4. Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Der Hochwasserdamm wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- 5. Gehölzpflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgelegt, daß je 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muß.
Für die neu zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:
Ahorn, Hainbuchen, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, 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 Höhenlage der baulichen Anlagen sind durch die FOK-Höhen festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind bis 3,0 m hinter den Gebäuderückseiten auf ± 0,2 m der Straßenrandhöhe aufzufüllen. Diese Auffüllung darf jedoch an den Wohngebäuden nicht tiefer als 0,8 m unter der FOK-Höhe liegen.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten. Kellerräume, deren Geschosshöhe 2,4 m (lichte Höhe 2,2 m) übersteigt, lassen sich nur über private Abwasserhebeanlagen entwässern.

7. Kelleransführungen, § 9 Abs. 5 BauGB
Zum Schutz gegen aufsteigendes Grundwasser sind die Keller wasserdicht auszuführen (siehe hierzu Ziffer 4.5 der Begründung). Bei Lagerung sind die Keller als wasserdichte Wannen bis über 237,00 m NN auszuführen.

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

1. Einfriedigungen, Art. 9 BayBO
Die Grundstückseinfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Zäune können auch Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden.
Die Höhe der Zäune an der vorderen Grundstücksgrenze darf 1,0 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten.
Hecken müssen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Einfriedigungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendraht hergestellt werden.
Garagenzufahrten dürfen auf eine Tiefe von 5 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 42 ± 3° auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden.
Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei ausgebautem Dachgeschoß zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel die Länge von 2,5 m nicht überschreiten.
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.

III. ZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichen)

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 18 BauNVO zweigeschossig
- I-D** eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
- 0,4** Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 0,8** Geschosflächenzahl, § 20 BauNVO
- 238,30** Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (FOK-EG)
- △** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- △** offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, § 22 BauNVO
- △** offene Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig, § 22 BauNVO

IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- - - mögliche Teilung der Grundstücke - neue Grundstücksgrenze-
- 491 Flurstücknummer
- ▨ vorhandene Wohngebäude
- ▨ vorhandene Wirtschaftsgebäude
- - - - - geplanter Abwasserkanal
- - - - - geplante Wasserleitung

- Baugrenze, § 23 BauNVO
- ▨ geplante Gebäude mit Hauptfirstrichtung
- ▨ Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- △ Ein- bzw. Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ▨ öffentliche Grünfläche, Hochwasserdamm § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- zu erhaltende Gehölze
- zu pflanzende Gehölze
- ▨ Garagenflächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB