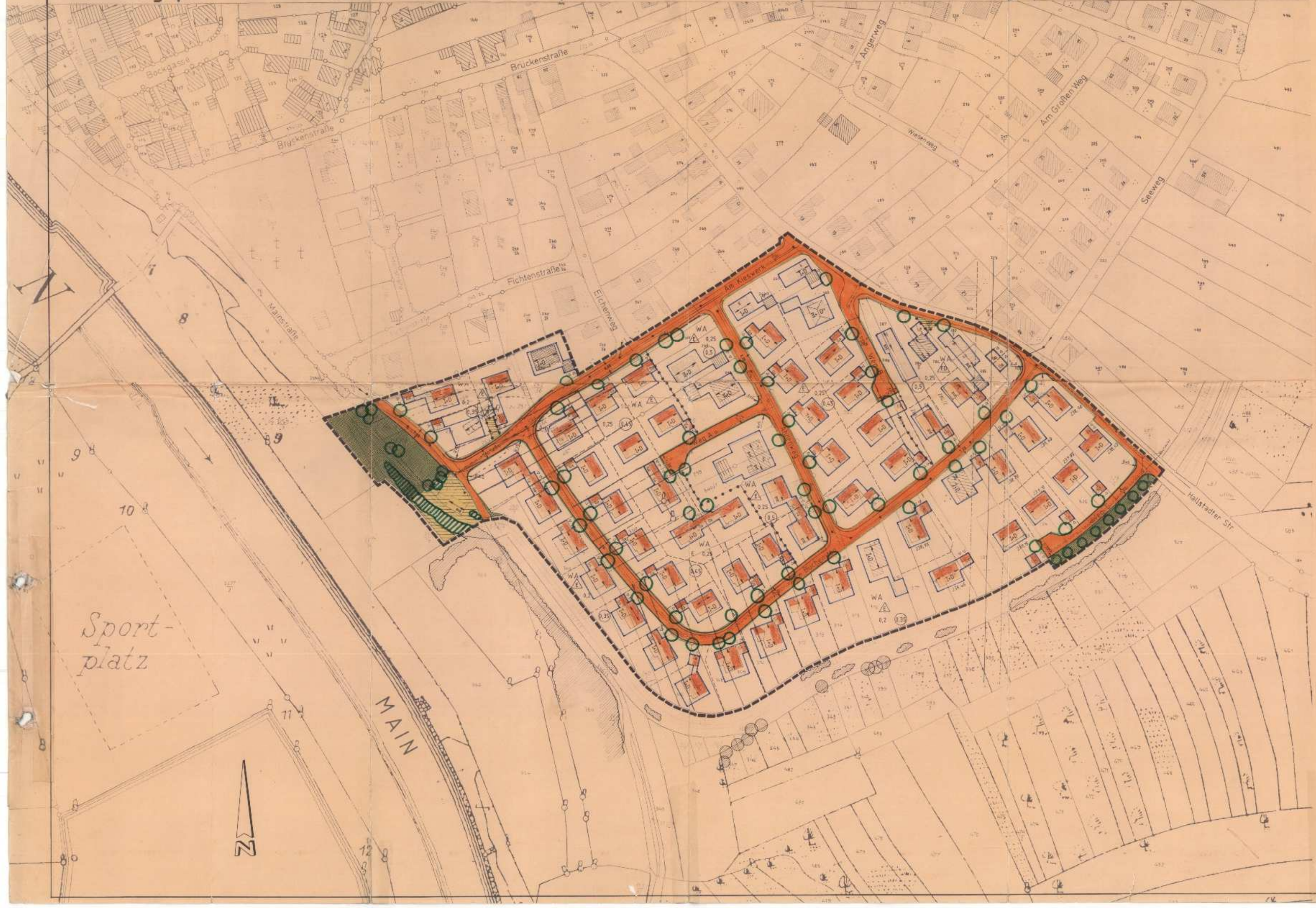
Bebauungsplan für das Gebiet "BUCHENWEG", Gemeinde Kemmern, Landkreis Bamberg, Maßstab 1 : 1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erläßt die Gemeinde Kemmern folgende mit Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom 08.01.1991 Nr. 44-610 .... genehmigte

SATZUNG zum Bebauungsplan "BUCHENWEG".

Für das Gebiet "Buchenweg" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 06.07.1990, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BG Bl. IS. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BG Bl. IS 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BG Bl. IS 1763), die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) in der Fassung vom 30.07.1981 (BG Bl. IS 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, (GV Bl. S. 419, ber. S. 1032).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse = II als Höchstgrenze

= I + D eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, als Höchstgrenze

Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

3. Verkehrsflächen und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BBauG)

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist im Plan nur nachrichtlich dargestellt.
Die endgültige Einteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden.
Die Nutzung bleibt den Angrenzern unbenommen.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Der im Plan eingetragene Schutzbereich mit je 9,5 m rechts und links der Freileitung der Energieversorgung Oberfranken (EVO) darf nur bis zu einer Höhe von 8,5 m über dem gewachsenen Gelände unterbaut werden.

5. Entfällt

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 - 0,5 m über Straßenoberkante, mindestens jedoch auf 237,0 m NN festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude, die vom Weg C erschlossen werden. Bei diesen Gebäuden sind die eingetragenen FOK-EG-Höhen maßgebend.
Die Grundstücksflächen sind bis zu 3,0 m hinter den Gebäuderückseiten auf ± 0,2 m der Straßenrandhöhe aufzufüllen. Diese Auffüllung darf jedoch an den Wohngebäuden nicht tiefer als 1,2 m unter FOK-EG liegen.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 16 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten. Kellerräume, deren Geschoßhöhe 2,4 m (1.H. 2,25 m) übersteigt, lassen sich in der Regel nur über private Abwasseranlagen entwässern.

7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Zum Schutz gegen aufsteigendes Grundwasser sind im gesamten Gebiet die Keller wasserdicht auszuführen (siehe hierzu Ziff. 4.5 der Begründung). Bei Bläserung sind die Keller als wasserdichte Wannen bis über 237,00 m NN auszuführen.

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

1. Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG i. Verb. mit Art. 5 BayBO)

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Für die neu zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Ahorn, Hainbuche, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Obstgehölze.

2. Einfriedungen (Art. 5 BayBO)

Die Grundstückseinfriedungen 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 Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch mit Maschendraht hergestellt werden. Garagenzufahrten dürfen auf eine Tiefe von 6 m, gemessen von der Grenze der Verkehrsfläche, nicht eingezäunt werden (Stauraum).

3. Baugestaltung (Art. 12 BayBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° ± 3° auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgefärbte Materialien zu verwenden.
Dachausbauten sind zulässig. Dachaufbauten (Gauben) müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten und dürfen in der Regel die Länge von 2,5 m nicht überschreiten.
Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Einzeln stehende Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Zusammengebaute Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

III. ZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichen)

Planzeichen	Erklärung
WA	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, § 18 BauNVO
I+D	z.B. eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (als Höchstgrenze)
II	z.B. zweigeschossig als Höchstgrenze
0,2	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
(0,35)	Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO
E	offene Bauweise, § 22 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig
ED	offene Bauweise, § 22 BauNVO, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
238,40	Fußbodenoberkante Erdgeschoß (FOK-EG)
	Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
	vorgeschlagene Bebauung mit der Hauptfirstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	z.B. Gehweg
	z.B. Garagenzufahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Trafo
	Schöpfwerk
	20 kV-Freileitung der EVO
	öffentliche Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	zu erhaltender Gehölzbestand, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	neu zu pflanzende Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BBauG

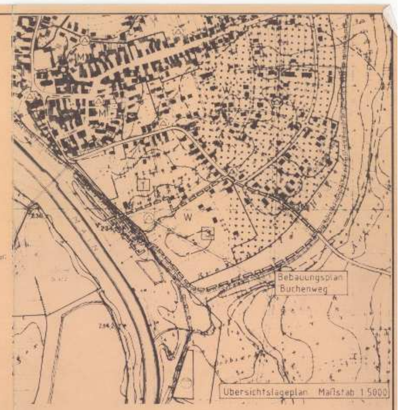
IV. HINWEISE

Planzeichen	Erklärung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	mögliche Teilung der Grundstücke - neue Grundstücksgrenze
445	Flurstücksnummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Wirtschaftsgebäude
	abzubrechende Gebäude
	vorhandener Abwasserkanal
	geplanter Abwasserkanal
	vorhandene Wasserleitung
	geplante Wasserleitung

Die gemeindliche Kläranlage liegt ca. 250 m südlich des Baugebietes. Bei ungünstigen Wetterlagen können Geruchsbelästigungen auftreten. Sie müssen von den Bauwerbern hingenommen werden.

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.



Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft m.b.H.
Promenadestraße 8
8600 Bamberg

Entworfen am: 10.12.1984
Geändert am: 06.07.1987
06.07.1990

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.06.1981 beschlossen für das Gebiet Buchenweg einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 29.04.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 18.05.1982 durchgeführt.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 19.09.1989 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom [illegible] gemäß § 3 BauGB in der Zeit vom [illegible] mit [illegible] öffentlich ausgelegt.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kemmern hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.07.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.07.1990 als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kemmern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.11.1990 dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 30.01.1991 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 Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister