



Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan „Albersdorf Südwest“

(siehe Teil A)

Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den unter § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen lediglich Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Alle anderen aufgeführten Ausnahmen sind somit zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO beträgt 0,3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt.
Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, mit max. zwei Wohneinheiten.
Es dürfen max. II Vollgeschosse errichtet werden. Bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des talseitigen Untergeschosses zu Wohnzwecken möglich. Die Traufhöhe darf maximal 3,0 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses liegen.

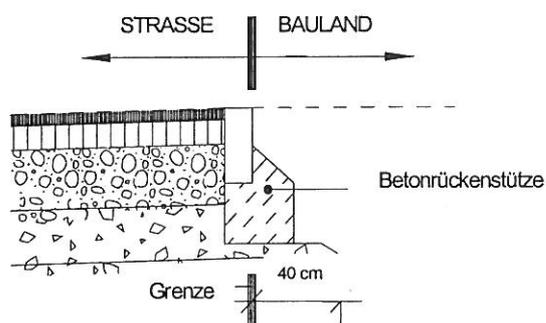
3. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zu beachten.

4. Verkehrsflächen

Die innere Gestaltung der durch die Straßenbegrenzungslinien definierten Verkehrsfläche bleibt den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche.
Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterdecke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum in der Mindestqualität 'Hochstamm mindestens 14-16 cm Stammumfang' oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstbäume in Sorten, z.B. Äpfel	Bohnapfel, Bittenfelder, Gra- vensteiner, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Lands- berger Renette, Winterram- bour, Brettacker, Trierer Wein- apfel
z.B. Birnen	Mollebusch, Oberösterr. Most- birne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Gelberts But- terbirne, Pastorenbirne
z.B. Zwetschgen	

Weitere, für die Bepflanzung empfohlene Pflanzenarten sind:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeiner Schneeball und Wildobst	<i>Viburnum opulus</i> (Wildapfel, Wildbirne)

Die als Randeingrünung festgesetzte Obstwiese ist privat zu erstellen und zu pflegen. Zur freien Natur dürfen keine Nadelgehölze gepflanzt werden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die im Bürgerlichen Gesetzbuch bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich geregelten Grenzabstände sind einzuhalten.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahmen der Flächen für Stellplätze sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegeart festgesetzt. Sollten für die Errichtung von Verteilerschränken keine geeigneten Gehwege oder öffentlicher Grund vorhanden sein, so können diese auf Privatgrund errichtet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

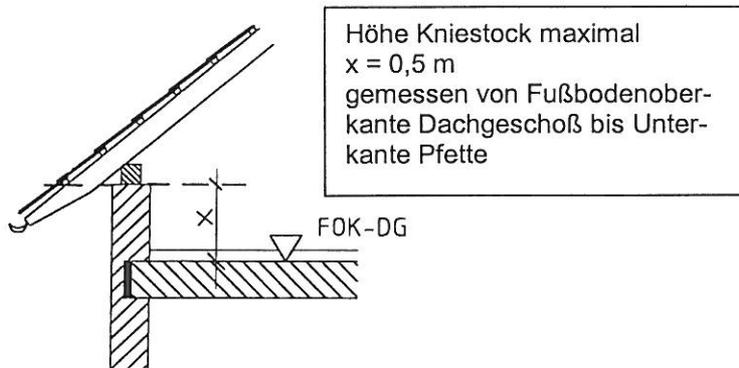
1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Baurechtes – bezogen auf die Mitte des Baukörpers - festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $42^\circ \pm 5^\circ$ zulässig. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig.



Zur Dachdeckung dürfen nur rot- oder braungetönte Ziegel verwendet werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. $1/6$ der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Einzellänge von 2,50 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge.

3. Einfriedungen

Die Höhen der Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden. Jägerzäune sind unzulässig. Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedung liegen. Die festgesetzte Obstwiese zur Randeingrünung darf nicht eingezäunt werden.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau von Zisternen ist zulässig (siehe Hinweise).

5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä.

Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine o. ä.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtversperrende Pflanzungen (z. B. Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebensowenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

7. Forstgefährdung durch Feuer

In Gebäude, die in einer Entfernung von weniger als 100 m zum angrenzenden Wald liegen, wird der Einbau von Funkenschutzgittern und Prallblechen in Kamine, die der Festbrennstofffeuerung dienen, vorgeschrieben. Der Einbau ist durch den Bezirkskaminkehrermeister jeweils zu bestätigen.

IV. HINWEISE

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig, ebenso der Bau von Zisternen.

Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen. Ein Anschluß an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Bei geeignetem Untergrund kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden; ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen.

Um eine optische Zugehörigkeit der unter III. A. 5. festgesetzten Baumpflanzungen auf Privatgrund zum Straßenraum zu erzielen, wird empfohlen, diese nach Möglichkeit in der Nähe der Straße vorzunehmen.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft sind Emissionen möglich, die auch auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch und daher zu dulden.

Es wird daher empfohlen, zwischen Baurecht und festgesetzter Obstwiese zusätzliche Gehölze als Puffergrün zu pflanzen.

Aufgestellt:
Bamberg, 24.02.2000
ergänzt am 20.07.2000
Ku-99.086.7

Planungsgruppe **Strunz**
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadestr. 8, 96047 Bamberg



Schönfelder
Fachbereichsleiter