

BBP Mittelweg, Gde. Stettfeld, Lkr. Haßberge, M 1:1000



I. PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stettfeld folgende Satzung zum Bebauungsplan Mittelweg.

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.07.1993 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 Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayer. Bauordnung (BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN *siehe auch textl. Festsetzungen

- WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO*
- MD Dorfgebiet § 5 BauNVO*
- 0,7 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO*
- I-D Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- 0,35 Größe der Grundfläche § 19 BauNVO
- Nur Einzelhäuser § 22 BauNVO
- nur Hausgruppen § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3
- geplante Grundstücksgrenze
- Einfahrtsbereich
- Hauptfahrsrichtung
- Verkehrsfäche
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- neu zu pflanzende Gehölze
- vorhandene Abwasserleitung
- geplante Abwasserleitung (Schutz- und Regenwasserkanal)
- vorhandene Wasserleitung
- geplante Wasserleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Leitungsrecht
- Spielfeld
- Fläche für Abfallentsorgung
- öffentliche Grünflächen
- Sichtdreieck siehe Textliche Festsetzungen
- verkehrsberuhigende Maßnahmen z.B. Aufpflasterungen
- Fläche für Trafostation
- Fläche mit Pflanzgebot auf Privatgrund
- Telefonzelle - möglicher Standort

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO Punkt 3 zugelassenen Einrichtungen nicht im Wohngebiet zugelassen. Diese Einrichtungen sind somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Der nördliche Bereich wird als öffentliches Mischgebiet festgesetzt (§ 5 BauNVO). Die Errichtung von Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

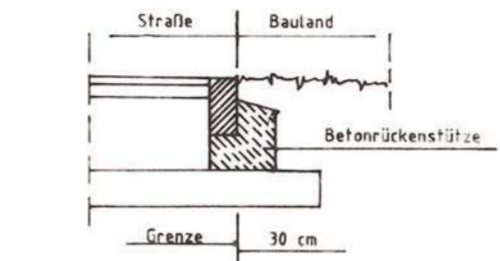
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet 0,35, im Mischgebiet max. 0,50 nicht überschreiten.

Die max. Geschosflächenzahl beträgt bei I-D max. 0,7, bei II-D max. 0,9. In Baugelände darf max. 1 Vollgeschos (Vollgeschos) errichtet werden. Bei acht Baurechten sind max. 8 Vollgeschosse gestattet. Der Dachausbau ist möglich. Die südlich der Baugrenze Str. gelegenen Gewerbetriebe haben eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschosflächenzahl von 1,0. Die max. Traufhöhe darf 4,5m nicht überschreiten. Die minimale Dachneigung darf 20° nicht unterschreiten. Diese Angaben gelten nur den Bereich der Gewerbetriebe. Das Dachgerüst kann die Merkmale eines Vollgeschosses aufweisen.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben der Fachplanung vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenossen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,5m Breite auf den Baugrundflächen liegen. 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 Schotterhöhe nach weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Standortgerechte Bepflanzung im öffentl. Bereich aus: Stieleiche, Traubeneiche, Rot- und Hainbuche, Winterlinde, Vogelbeere, Sanddorn, Haselnuß, Eberesche, Zitterpappel, Salweide, Weißdorn, Faulbaum, Heckenrosche, Schliehe, Hartriegel, Liguster, Heckenrose.

Die Pflanzgebote auf öffentl. Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der öffentl. Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde auszuführen. Die feilgehölz- bzw. heckenförmigen Bepflanzungen sind mindestens dreijährig mit Sträuchern und Hecken (Jungpflanzen oder leichte, einmal verschulte Ware) zu gestalten. Die Heckenpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbitt (evtl. mit Schutzzaunung) zu schützen.

Pro 400m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von 2,50m zur Außenkante der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der DBP beträgt ebenfalls 2,50m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschosfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt 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.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° zu auszuführen. Ein Kniestock von max. 50 cm ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgefarbte Materialien Verwendung finden. Dachbauten müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Höhe von 2,5m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 1,0m nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Im Straßenumfeld dürfen diese eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AGGB verwiesen. Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0m außerhalb der Einfriedung liegen.

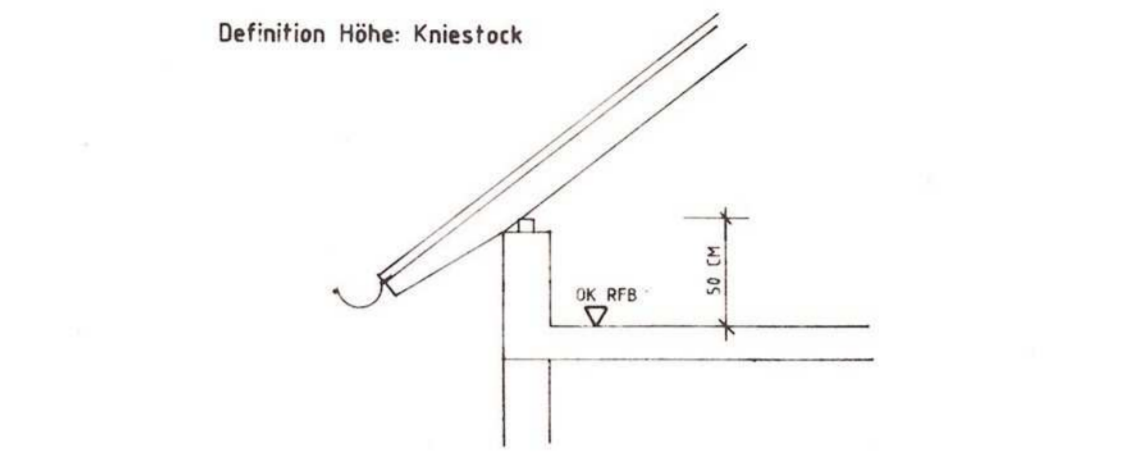
4. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugeländes erfolgt im Trennverfahren. Alle Grundstücke erhalten je einen Hausanschluß für Schmutzwasser (häusliche Abwässer) und für Regenwasser (Dachflächen, Terrassen, Einfahrten usw.). Die Hausentwässerungen sind darauf abzustimmen. Ausnahmen können hier die 6 nonverdringlichen Baugruben, im MD Gebiet, welche im Mischverfahren an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

5. Befestigung

Zur Erhaltung der Stabilität des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. Garagenzufahrten sind deshalb z. B. mit humus- oder rasenverfülltem Pflaster o.ä. zu befestigen.

6. Hinweise



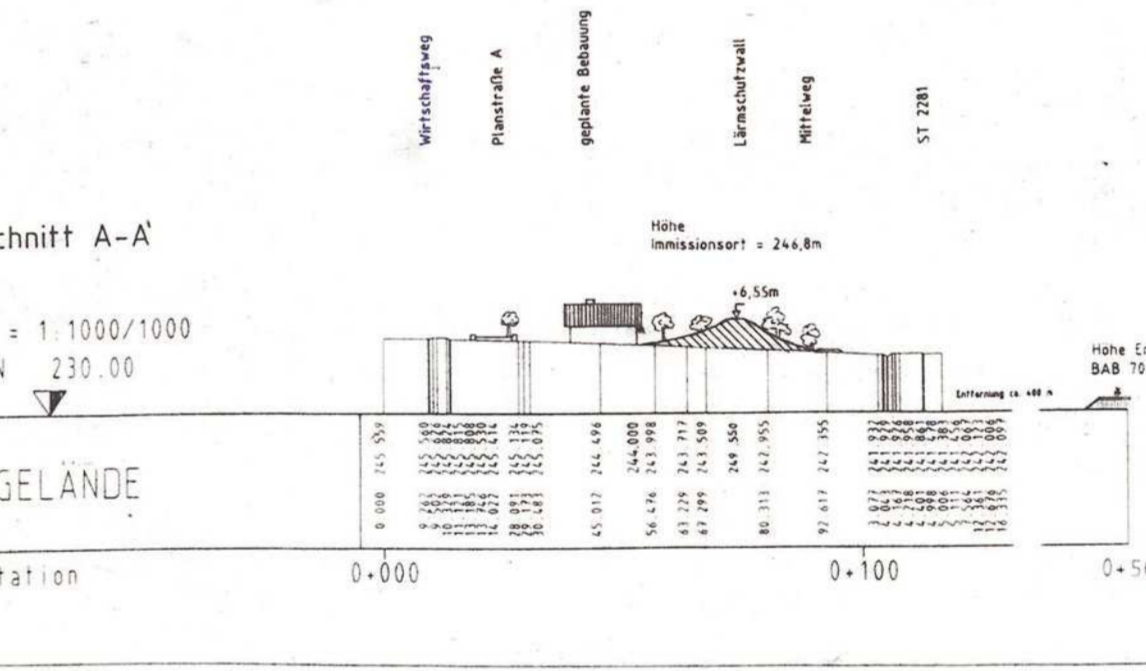
Beim Bau von Zisternen sind alle entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Als Mindestgröße der Zisternen werden pro 100m² bebaubarer Fläche 3m³ Fassungsvermögen empfohlen.

Für die kontinuierliche Wärmeerzeugung dürfen keine festen Brennstoffe sowie Elektroenergie Verwendung finden. Die Anwendung von Solartechnik ist möglich.

Die baulichen Anlagen der Versorgungsunternehmen müssen in ihrer Gebäudegestaltung den Gebietscharakter angepaßt und mit Satteldächern versehen werden. Beteiligungsanlagen jeglicher Art dürfen von der Autobahn aus nicht eingesehen werden können.

7. Immissionschutz

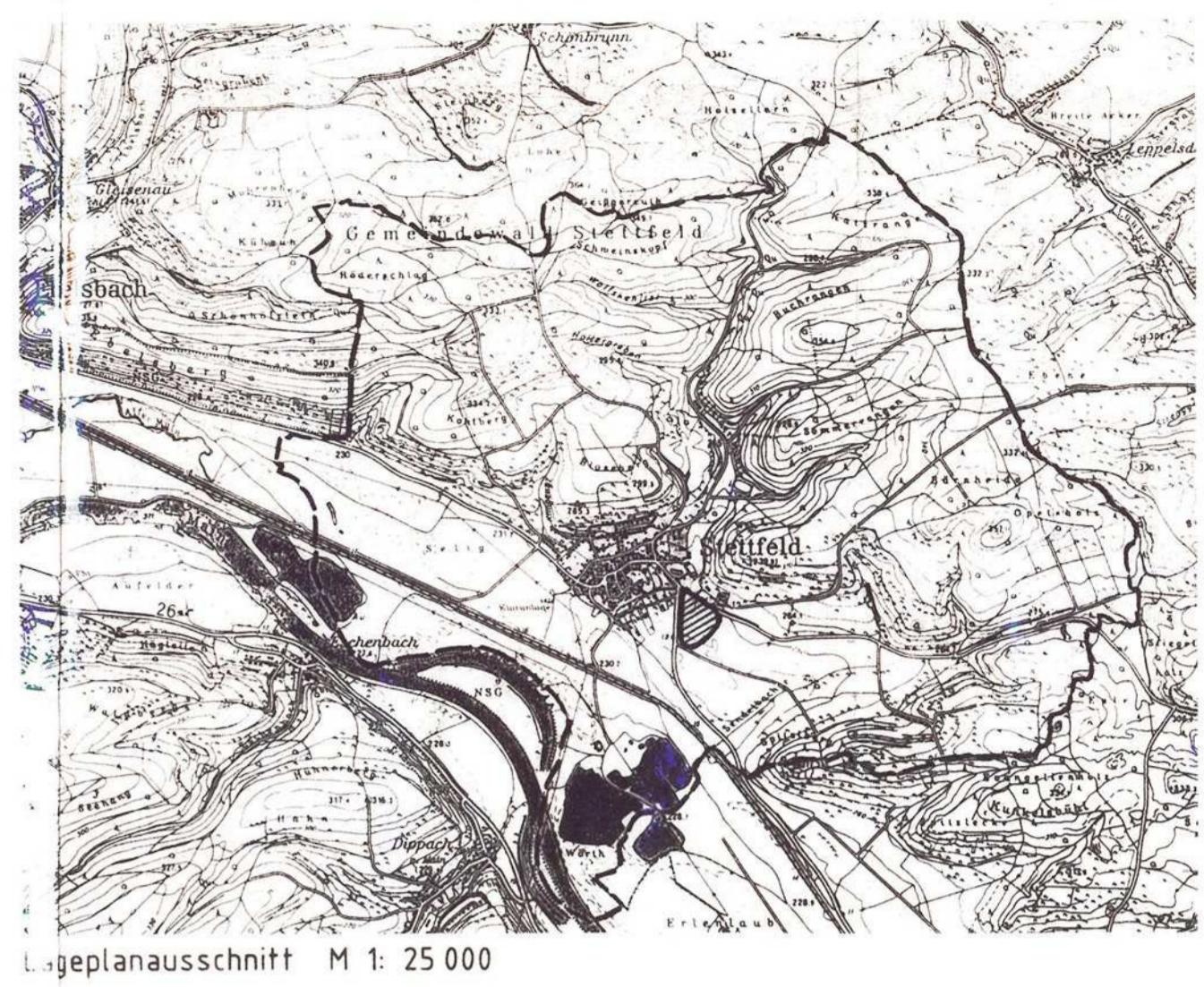
Schnitt durch den Lärmschutzwall



Zum Schutz der geplanten Bebauung vor auftretenden Immissionen von der Bundesautobahn, sowie der Bundesbahntrasse ist die Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzwalles notwendig. Die minimale Höhe muß dabei 6,5m über der Ausgangshöhe von 243,0m liegen. Zum Schutz vor auftretenden Immissionen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben nördlich des Baugeländes wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume in den geplanten Gebäuden zur schallabgewandten Seite einzurichten.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), einheimische- und ausländische Bauten die Straßenoberfläche der ST 2277 und ST 2281 um nicht mehr als 0,8m überragen. Im Straßenumfeld dürfen diese eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AGGB verwiesen.



Lageplanausschnitt M 1: 25 000

Entwerfer: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH

Entwurfdatum: 12.05.92
Auslegungsplan vom: 04.11.1992
Änderung vom: 14.07.1993
Änderung vom:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.08.91 beschlossen, für das Gebiet Mittelweg einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.92, örtlich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit von 14.05.92 bis 27.05.92 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 12.05.1992/04.11.1992 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 04.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.1992 mit 22.01.1993 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Stettfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.02.1993 den Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB in der Fassung vom 04.11.1992, als Sitzung beschlossen. Wegen Bedenken des Landratsamtes wurde der Satzungsbeschuß vom Gemeinderat am 14.07.1993 aufgehoben. Nach erfolgter Würdigung der Belange durch den Gemeinderat wurde der Bebauungsplan am 14.07.1993 erneuert. Die Sitzung wurde beschlossen.

Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 11.08.1993 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt. Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Haßberge angehängt worden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 1. Sep. 1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung jedem Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.