

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNGEBIET - HINTERE SEEWIESEN" IN UNTERHAID GEMEINDE OBERHAID, LANDKREIS BAMBERG

## A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat von Oberhaid vom 09.06.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Hinterer Seewiesen“ in Unterhaid, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen; ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, Nrn. 1 - 4 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Pkt. 5 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1	0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.2	0.8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.3	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

#### 2.4 Nutzungsschablone für das WA:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1	o	Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
3.2		Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1		Straßenbegrenzungslinie (die Straßenfläche selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches)
-----	--	--

#### 5. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1		bestehendes unterirdisches Elektrokabel mit 0,5 m Schutzzone beidseitig der Trassenachse
-----	--	--

Vor Baubeginn muss die Bayernwerk AG zur Kabeleinweisung kontaktiert werden. Bestehende Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlicher Natur und weiterhin entsprechend zu berücksichtigen.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1		Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort
6.2		Pflanzgebot für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung

#### 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

7.1		Umgrenzung für Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7.3		Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
7.4		Zulässige Dachform: Satteldach zulässige Dachneigung

### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

#### 1. Bauliche Gestaltung

- Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits nicht um mehr als 0,50 m überschreiten.
- Zulässiger Kniestock  
Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung  
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter Farbe zulässig.
- Dachüberstände  
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
- an der Traufe: max. 0,50 m  
- am Ortgang: max. 0,30 m
- Dachbelichtung  
Zur Belichtung der Dachräume sind Giebel Fenster oder Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,00 m mit Satteldach, gedeckt im Material des Hauptdaches, zulässig. Gauben müssen zu den seitlichen Dachrändern mindestens 2,5 m Abstand haben.
- Wintergärten  
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Äußere Gestaltung  
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien geprägt sein. Zulässig sind insbesondere: Putz in gedeckten Farbtönen, partielle Naturholzverkleidung, partiell auch Sichtmauerwerk. Wandgestaltungen in auffallenden Mustern und grellen Farben sind nicht zulässig.
- Gebäudestellung  
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen. Im Bebauungsplan gekennzeichnete Grenzbebauung ist zwingend. Auf den Grenzen stehende Wände dürfen keine Öffnungen erhalten.

#### 2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten „Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze“ zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.
- Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Die Garagentore sind in Holzbauweise auszuführen oder außenseitig mit schlichter Holzverkleidung zu versehen. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen (Wandlänge, Wandhöhe, Nutzfläche).
- Zulässigkeit von Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 3. Einfriedungen

- Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.
- An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.
- Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

#### 4. Grünordnung

- Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Anfahrten, Zugänge und Terrassen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (insbesondere das Dachflächenwasser) ist der Versickerung zuzuführen oder in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

#### 5. Hochwasserschutz

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes vom Hochwasser 1909 und am Rande des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Main. Die Gebäude sind daher höhenmäßig so anzuordnen, daß zumindest der Fußboden im Erdgeschoß sicher über dem höchstmöglichen Hochwasserspiegel zu liegen kommt. Das 100-jährige Hochwasser hat hier eine Kote von 232,61 m ü.NN., zu dem ein Freibord von 50 cm kommt. Somit muß der EG-Fußboden auf 233,10 m ü.NN. liegen.
- Die Kellerräume sind bis auf die Höhe des möglichen Außenwasserstandes als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Wanne ist auftriebsicher zu bemessen und rissesicher zu bewehren.
- Alle Zugänge und Öffnungen sind über der Höhe von 233,10 m ü.NN. anzuordnen bzw. die Lichtschächte so weit hochzuziehen.
- Alle abgehenden Entwässerungsleitungen sind mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

- Bei der Baudurchführung sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine nachteilige Auswirkung auf die Beschaffenheit des Gewässers oder die Abflußverhältnisse haben. Der Eigentümer hat alle Mehrkosten zu tragen, die durch seine Anlagen und Handlungen zur Gewässerunterhaltung entstehen. Er kann keine Schadenersatzforderungen geltend machen bei Schäden, die an seinen Anlagen und Einrichtungen durch Wasserangriffe, Hochwasser oder Eisgang entstehen.

#### 6. Lärmschutz

- Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind bei Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt, sofern nicht anderweitigen Forderungen eine höhere Schallschutzklasse erforderlich machen.
- Zeilenbebauung entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches  
Zur Verhinderung von Lärmbelastigungen durch die südlich verlaufende Bundesautobahn A 70 sind bei den Wohngebäuden am Südrand des Bebauungsplanes (südlich des verlängerten „Ringweges“) die Schlafräume zur schallabgewandten (Nord-) Seite hin anzuordnen.

#### C. Hinweise

- 215/1 Flurstücksnummer
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- Von den Anliegerzufahrten ist auf den Grundstücken ein Stauraum von 5 m ständig freizuhalten. Türe und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen; sie dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- Dem ruhenden Verkehr ist Rechnung zu tragen. Hierfür ist ein Stellplatzbedarf besonders nachzuweisen.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 beeinträchtigen können.
- Beleuchtungsanlagen (Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet wird.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A 70 können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Die Häufung archaischer Funde mehrerer Kulturperioden im näheren Umfeld des Planungsbereiches läßt mit hoher Wahrscheinlichkeit auf untertägig erhaltene Bodendenkmäler im Bereich der Planung schließen. Das Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf, ist daher rechtzeitig vor Beginn jeder Baumaßnahme zu unterrichten.

#### D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Oberhaid hat in der Sitzung vom 03.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Hinterer Seewiesen“ in Unterhaid als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Hinterer Seewiesen“ in Unterhaid in der Fassung vom 10.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015 (mit Schreiben vom 07.04.2015) beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Hinterer Seewiesen“ in Unterhaid in der Fassung vom 10.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberhaid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet - Hinterer Seewiesen“ in Unterhaid gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2015 (mit einer geringfügigen Änderung bzw. nachrichtlichen Übernahme) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhaid, den 08.07.2015

Carsten Joneit  
Erster Bürgermeister



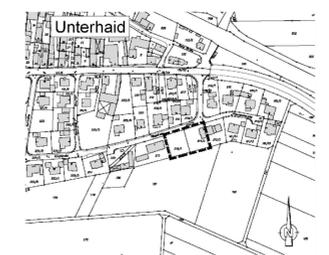
Gemeinde Oberhaid, den 08.07.2015

Carsten Joneit  
Erster Bürgermeister



# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNGEBIET HINTERE SEEWIESEN"

GEMEINDE OBERHAID  
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, DEN 10.03.2015  
SATZUNGSBESCHLUSS: 09.06.2015

WEYRAUTHER  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444

