

BEBAUUNGSPLAN – VERBINDLICHER BAULEITPLAN  
IM M. 1 : 1000

STADT - WEISMALN  
" SCHAMMENDORF "

WEISMALN, den 08.08.1994

Überarbeitet: 08.11.1994

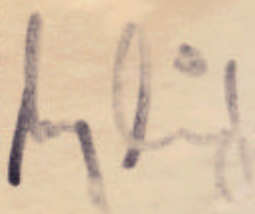
Überarbeitet: 11.07.1995

Überarbeitet: 14.11.1995

CAD



georg dietz  
weismaln  
vizekanzler reuß str. 9  
tel. 09575 / 1255  
fax 09575 / 1244



# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 2 Abs. 1 u. § 9 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Art. 6, Art. 7 Abs. 1 u. Art. 98 Bayerische Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.1994 (GVBl. S. 251)

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) Geändert durch Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV – vom 18.12.1990 "Planzeichen für Bauleitpläne"

## 1.0. GELTUNGSBEREICH



Grenze des Geltungsbereiches – §§ 9 (7) u. 30 BauGB 15.13. PlanzV 90

## 2.0. BAULAND

### 2.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1.1. Art der Baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet – § 4 BauNVO – 1.1.3. PlanzV 90

#### 2.1.2. Maß der Baulichen Nutzung – § 9 (1) 1 BauGB u. § 16 bis 22 BauNVO

##### 2.1.2.1. FÖLLSCHABLONE – NUTZUNGSSCHABLONE

Gebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachausbildung	Bauweise

##### 2.1.2.2. ERKLÄRUNG DER FÖLLSCHABLONE – NUTZUNGSSCHABLONE

GFZ      Geschoßflächenzahl – §§ 16 (2) 2, + 20 BauNVO

GRZ      Grundflächenzahl – §§ 16 (2) 1, + 19 BauNVO

II      Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse bestehend aus:  
– EG + DG : Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, oder  
– UG + EG : Bedingt durch die Hanglage, Untergeschoß und Erdgeschoß, ein evtl. ausbaufähiges Dachgeschoß darf hier nicht zum Vollgeschoß werden!

Nicht zulässig sind:

- 2 Vollgeschosse bestehend aus EG + OG (und mehr)
- Geschoßbauten und Mehrfamilienhäuser
- mehr als 3 Wohneinheiten pro Baugrundstück

o      offene Bauweise – § 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO – 3.1. PlanzV 90




zulässig sind nur Einzelhäuser – § 22 BauNVO – 3.1.1. PlanzV 90

35° – 50°      Dachneigung von/bis; hier 35° – 50°

SD      Satteldach

## 2.2. Überbaubare Grundstücksflächen – § 9 (1) 2+10 u. (6) BauGB u. § 23 BauN

 Baugrenze – § 23 BauNVO – 3.5 PlanzV 90

- Die Begrenzungslinie darf auch nicht durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtige Bauwerke überschritten werden. § 23 Abs. 5 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO wird angeordnet.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – § 9 (1) 10 u. (6) BauGB – 15.8 PlanzV 90

In Sichtdreiecken Sträucher, Hecken, etc. u. Zäune bis max. 1,00 m Höhe.  
Sollte durch vorh. Bebauung das Einhalten von Sichtdreiecken nicht möglich sein, so sind Stoppschilder anzuordnen.

## 2.3. Stellung der baulichen Anlagen – § 9 (1) – 2 BauGB



- Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- Dargestellte Grenzbebauung ist zwingend.
- Auf den Grenzen stehende Wände sind als Brandwände auszubilden und dürfen keine Öffnungen erhalten. Glasbausteine sind möglich.

## 2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen – § 9 (2) BauGB

### 2.4.1. BAUEINGABE:

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes, des geplanten Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens – Oberkante Fertigfußboden – ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.

### 2.4.2. OKF – EG:

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (OKF-EG) darf max. 0,30 m über dem höchsten natürlich anstehenden Geländeniveau liegen, gemessen an den Außenkanten des Hauptbaukörpers.

### 2.4.3. TRAUFGÖHE:

Die maximale Traufhöhe von 4,00 m, gemessen am max. zulässigen Traufüberstand von 1,00 m ab OK-natürlichem Gelände, darf nicht überschritten werden.  
Bei Gebäuden mit talseitiger Firstrichtung wird talseitig eine Traufhöhe von maximal 4,00 m zugelassen.

### 2.4.4. HOHE BEI GRENZBEBAUUNG:

Bei Grenzbebauungen darf eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten werden.

## 3.0. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen – § 9 (1) 11 BauGB  
6.1. PlanzV 90



Verkehrsflächenbegrenzungslinie – 6.2. PlanzV 90



Garagen mit Grundstückszufahrt – § 9 (1) 4 BauGB u. § 21 a BauNVO

## 4.0. GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen – § 9 (1) 15 BauGB  
9. PlanzV 90



Private Grün- Freiflächen – § 9 (1) 15 BauGB  
9. PlanzV 90



Zweckbestimmung – Spielplatz



BAÜME



STRÄUCHER

Vorhandene, zu erhaltende Bepflanzung – § 9 (1) 25b BauGB  
13.2.2. PlanzV 90

Neu anzulegende Bepflanzung – § 9 (1) 25a BauGB  
13.2.1. PlanzV 90

Auf jedem Grundstück sind mind. 3 heimische Bäume zu pflanzen, zur Auswahl stehen: Hainbuche, Eberesche, Bergahorn, Birke, sowie Obstbäume.

Bei der Begrünung von öffentlichen Flächen ist auf die Verwendung von als giftig einzustufenden Pflanzen zu verzichten!

## 5.0. BAUGESTALTUNG

### 5.1. Dachausbildung

- 5.1.1. DACHFORM: Zulässig sind:  
Satteldächer
- 5.1.2. DACHNEIGUNG: von 35 Grad bis 50 GRAD
- 5.1.3. DECKUNGSMATERIAL:  
Tonziegel und Betonziegel  
Farbton: Rot / rotbraun / naturrot
- 5.1.4. DACHÜBERSTÄNDE:  
Traufseitig: Max. 1,00 m  
Giebel- / Ortgangseitig: Max. 0,60 m
- 5.1.5. KNIESTOCK: Maximal 0,75 m, gemessen an der Innenkante der Außenwand, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Mauerschwelle.
- 5.1.6. DACHAUFBAUTEN:  
– Zulässig sind Schleppe- und Satteldachgauben  
– Einzelgauben mit stehenden Fensterformaten und max. 1,20 m Breite.  
– Doppelgauben oder dergl. mit max. 3,00 m Breite, mit hochkant stehenden Fensterteilungen.  
– Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge.  
– Winkelvorbauten und Loggienvorbauten gelten als gesonderte Baukörperteile und nicht als Gauben.
- 5.1.7. DACHSTÜHLKONSTRUKTION:  
Da im westlichen Bereich zwischen Waldgrenze und Baugrenze ein max. Baumfallabstand von 20 m nur eingehalten werden kann, sind in diesem Bereich entsprechend verstärkte Dachstuhlkonstruktionen und eine vollflächige Dachschalung von mind. 30 mm Dicke vorzusehen. Dies betrifft die Bauparzellen Nr. 13/14/15/16 und 17.
- 5.1.8. SONSTIGES:  
– Die Dächer von Garagen, Nebengebäuden, Wintergärten, etc. sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
– Bei eingeschossigen Hauptgebäuden darf die Trauf- und Firsthöhe von Anbauten nicht höher als die des Hauptgebäudes sein.  
– Dachgeschoßausbau entsprechend Art. 51 BayBO.  
– Sonnenkollektoren sind grundsätzlich zulässig. Anordnung, Anzahl und Gestaltung dürfen jedoch auf das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes nicht störend wirken.  
– Bei An- und Erweiterungsbauten an bereits bestehende Gebäude sind Dachform, Dachneigung, Deckungsmaterial und Dachüberstände dem bestehenden Hauptgebäude anzugleichen.

## 5.2. Material, Farbgebung und Fassaden:

VO

- 5.2.1. MATERIAL: - Es sind landschaftsgebundene, umweltfreundliche und energiesparende Materialien zu verwenden.
- 5.2.2. FARBGEBUNG: - Wände in hellen lichten Farben, grelle Farben sind nicht zulässig.  
- Dächer siehe unter 6.1.
- 5.2.3. FASSADEN: - Zulässige sind:  
- Putz  
- Holzschalung  
- kleinformatischer Natur- u. Kunstschiefer  
- Nicht zulässig sind:  
- Fassadenverkleidungen aus Blech  
- Fassadenverkleidungen aus Großflächentafeln  
- Holz-Blockbauweise
- 5.2.4. SONSTIGES: - Bei An- und Erweiterungsbauten an bereits bestehende Gebäude sind Material, Farbgebung und Fassadengestaltung dem bestehenden Gebäude anzugleichen.

## 5.3. Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

- 5.3.1. DACHFORM: Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude.
- 5.3.2. GRENZGARAGEN: - An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen müssen einheitlich gestaltet werden.  
- Grenzgaragen sind zur Grenze hin mit der Giebelseite zu stellen. Ein Stellung Traufe an Traufe ist nicht zulässig.  
- Art. 7 Abs. 4 BayBO ist anzuwenden.
- 5.3.3. STAUARAUM: - Vor dem Garagentor ist ein Stauraum von mind. 5,50 m freizuhalten.  
- Der Stauraum, die Flächen zwischen Stellplätzen und Garagen und auch Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 5.3.4. CARPORTS: - Carports sind anstelle von Garagen zulässig.  
- Grenzwände sind massiv herzustellen.  
- Vor den Carports ist der Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
- 5.3.5. STELLPLATZE: - Bei 1 Wohneinheit pro Grundstück: Mind. 2 Stellplätze.  
- Bei 2 und mehr Wohneinheiten: Mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.  
- Garagen und Carports können den Stellplätzen angerechnet werden.  
- Bei sonstiger zulässiger Nutzung: Stellplätze nach Art. 58 BayBO.  
- Die Stellplatzflächen sind entsprechend der "Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Plasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder dergleichen, so daß das Oberflächenwasser versickern kann.

## 6.0 AUSSENANLAGEN

### 6.1. Geländeveränderungen

- siehe auch 2.4.1.

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,00 m verändert werden.

Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig

## 6.2. Einfriedungen

Höhe max. 1,20 m, einschl. Sockel. Sockelhöhe max. 0,25 m über Gelände bzw. Bordsteinkante.

Neu zu errichtende Einfriedungen sind den bereits bestehenden anzugleichen.

Zwischen den Grundstücken grüner Maschendrahtzaun mit grünen Rohrpfosten und Hinterpflanzung.

Die Flächen zwischen den Garagen u. öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenflächen (nicht bei Gehwegen) sind 0,50 m von Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu unterhalten.

## 7.0. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 Abs. 6 BauGB

### 7.1. Landschaftsschutz:

### 7.2. Denkmalschutz:

Beim Aushub der Baugruben, sowie bei Abgrabungen u. allen Außenarbeiten, ist bei auftretenden vor- u. frühgeschichtlichen Funden unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, zu benachrichtigen.

### 7.3. Wasserwirtschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB:



Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen  
10.3. PlanV 90

- 60 M-Bereich zur Weismain;  
im 60 M-Bereich zur Weismain besteht eine Genehmigungspflicht nach Art. 59(1) Bayer. Wassergesetz.  
Die Weismain ist ein Gewässer III. Ordnung.
- geplante Bebauungen sind hochwassersicher zu planen.
- Um einen möglichst ungestörten Hochwasserabfluß bei ausufernden Hochwässern sicherzustellen ist ein 15 M-Randstreifen ab Gewässerböschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ebenso wenig dürfen Geländeänderungen in diesem Bereich vorgenommen werden.

### 8.0. ANMERKUNG – SONSTIGES:

Bei bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich sind die "Verbindlichen Festsetzungen" nur bei Um- bzw. Anbau und Änderungen gültig!

## HINWEISE:

### Grundstücksgrenzen

—— 8 —— alt, bestehend/bleibend

----- neu vorgeschlagene Grundstücksteilung

× × 8 × alt, aufzulassen

### Kartenzeichen

355

Höhenlinie mit Höhenangabe



bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung



bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung



vorgeschlagenes neues Gebäude mit verbindlicher Hauptfirstrichtung



verbindliche Bemaßung

Oberwasser:

Regenwasser aus den Dachflächen und eventl. anderen befestigten Flächen ist möglichst auf den eigenen Grundstücken versickern zu lassen bzw. zu Gartenbewässerung zu verwenden.

## Fernmeldeamt

Die Telecom Bamberg ist mind. 9 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, von der Stadt Weismain, zu benachrichtigen.

Der Plan ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Ver- u. Entsorgungsleitungen siehe Planung des Ingenieurbüros!


Stand der Kartengrundlage ist 24.02.1994  
vom Vermessungsamt Kulmbach

OFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Mit Stadtratsbeschluß vom 08. Nov. 1994 wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08. Nov. 1994 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weismain, den 11. Mai 2009

Stadt Weismain


1. Bürgermeister   
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08. Nov. 1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. März 1995 bis 05. Mai 1995 öffentlich ausgelegt

Der Stadtrat hat am 11. Juli 1995 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung festgestellt.

Weismain, den 11. Mai 2009

Stadt Weismain

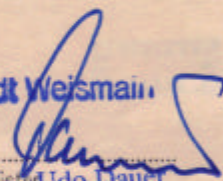
1. Bürgermeister   
Erster Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUß:

Die Stadt Weismain hat mit Beschluß des Stadtrats vom 16. Januar 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14. November 1995 als Satzung beschlossen.

Weismain, den 11. Mai 2009

Stadt Weismain

1. Bürgermeister   
Erster Bürgermeister

GENEHMIGUNG:

Das Landratsamt Lichtenfels hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.07.1996 Nr. SG 31-610/11 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Lichtenfels, den .....

Landratsamt Lichtenfels

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 11.02.97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der genehmigte Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB ab 11.02.97 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung bereitgehalten. Die Einsicht ist während der Dienststunden möglich.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.



Weismain, den 11. Mai 2009

Stadt Weismain

1. Bürgermeister   
Erster Bürgermeister