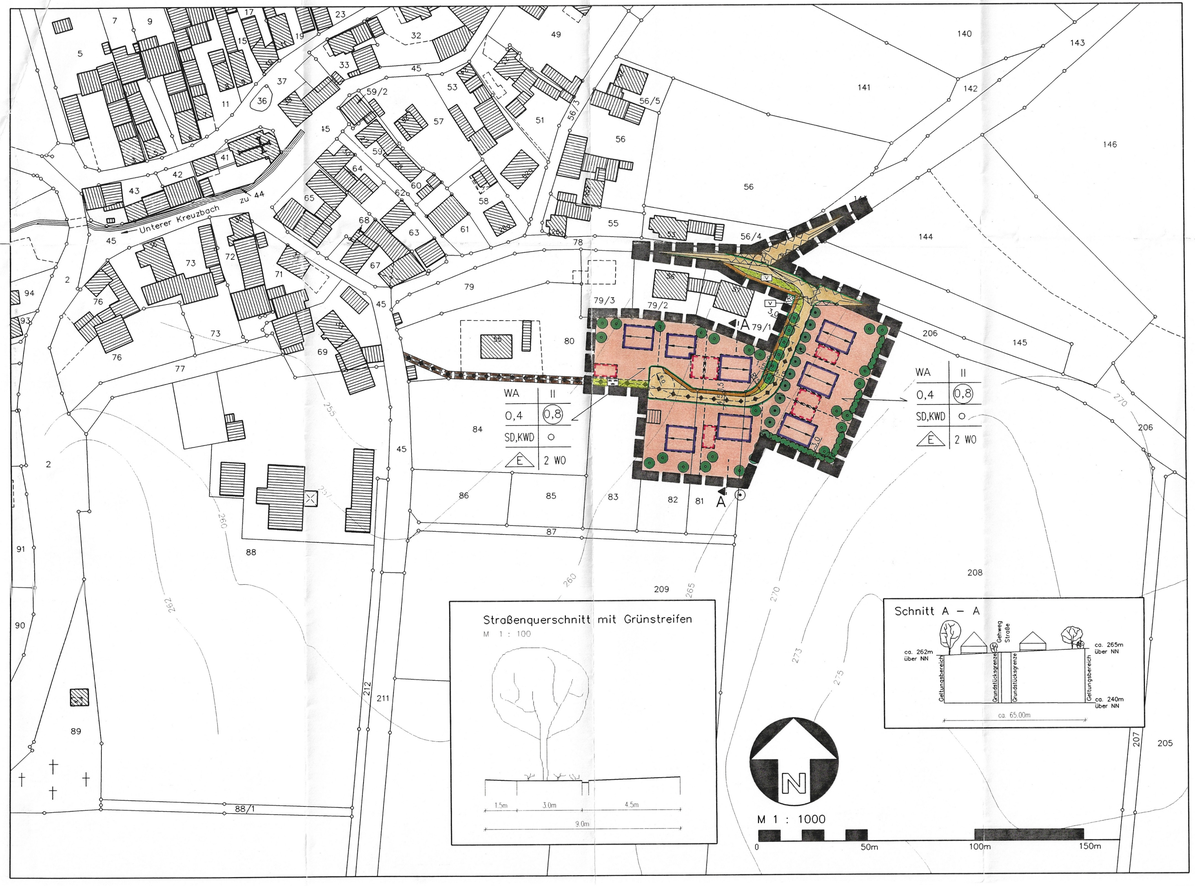
MARKT RATTELSDORF

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN MEDLITZ SÜD

GEMEINDETEIL MEDLITZ



Straßenquerschnitt mit Grünstreifen

M 1 : 100

Schnitt A – A

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
Hinweis: Die Wohngebäude im Plangebiet liegen im Einwirkungsbereich der landwirtschaftlichen Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb westlich des geplanten Wohngebietes.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG) — 2 WO

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) für offene Bauweise — 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) für offene Bauweise — (0,8)

2.3 Zahl der Vollgeschosse zweigeschossig als Höchstgrenze — II

2.4 Maximale Traufhöhe: 4,5 m an der Straßenseite des Gebäudes, bezogen auf die Erschließungsstraße

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Offene Bauweise — O

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Baugrenze

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**

6.1 Straßenverkehrsflächen mit Maßzahl mit Kurven- und Einmündungsradius — 5.0 / R 8.0

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Gehsteig

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)**

8.1.1 Abwasserkanal geplant

9. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**

9.1 Öffentliche Grünflächen — Ö

9.2 Verkehrsbegleitende Grünflächen — V

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1.1 Pflanzgebot Baum

13.1.2 Erhaltungsgebot Baum

13.1.3 Grünzug als Abschluß zur freien Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

13.1.4 Soweit nicht vorhanden, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist zur Eingrünung des Gesamtgebietes nach Osten und Süden zur freien Landschaft eine Hecke (3m) auf privatem Grund anzulegen. (Siehe Pflanzliste, in der Begründung)

13.2 Es wird empfohlen, zur Versickerung und zur Senkung des Trinkwasserverbrauchs pro 100 m² Dachfläche je 3 m³ Auffangvolumen (Zisternen) für die Dachentwässerung zu schaffen.

15. **Sonstige Planzeichen**

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn.4 und 22 BauGB)
Stellplatz — St
Garage — Ga

15.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
Sichtdreieck
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderndnen Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8m über der Fahrbahndecke nicht überschreiten.

15.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 98 BayBO) UND GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. **Baukörper**

1.1 Fassadengestaltung
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.

1.2 Balkone
Balkone sind möglich; das Balkongeländer soll mit senkrecht-stehenden Holzlatten ausgebildet werden.

1.3 Fenster
Die Fenster sollen ein stehend-rechteckiges Format haben.

1.4 Höhenlage der Gebäude
Die EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen, damit ein einwandfreier Anschluß an den Abwasserkanal möglich ist. Die EFOK soll aber nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichem Gelände am tiefsten Punkt am Haus liegen.
Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
Geringfügige Ausnahmen von diesen Festsetzungen zur Höhenlage können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. **Dach**

2.1 Dachform
Zulässig: Satteldach oder Krüppelwalmdach — SD; KWD

2.2 Dachneigung — 40° – 52°

2.3 Firstrichtung
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

2.4 Dacheindeckung
Rote Ziegeleindeckung

2.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig; liegende Dachflächenfenster sind unerwünscht. Als Dachgauben sind stehende Gauben mit Satteldach erwünscht. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite: 2,0 m. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 1/3 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

2.6 Dachvorstand
Am Ortgang: maximal 0,2 m
An der Traufe: maximal 0,5 m

2.7 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, wenn das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß verwirklicht wird.

3. **Garagen**

3.1 Dacheinigung
Satteldach; Die Dächer der Garagen sind dem Wohnhaus anzugleichen.

3.2 Dacheindeckung
Eindeckung wie Hauptgebäude

3.3 Ein Kniestock ist bei den Garagen nicht gestattet.

3.4 Stauraum
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
Pro WE sind 1,5 Garagen bzw. Stellplätze nachzuweisen. Im Vorgartenbereich dürfen keine Gebäude, auch keine Nebengebäude entstehen.

3.5 Bei beidseitigem Grenzanbau von Garagen sind diese aufeinander abzustimmen.
Der Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist beim Grenzanbau der Garagen zu beachten.

4. **Einfriedungen**

Sockelhöhe maximal 0,2 m mit eventueller Hinterpflanzung oder Sockel mit Holzzaunaufbau mit senkrechter Lattung.
Die Gesamthöhe (straßenseitig) darf einschließlich Sockel nicht mehr als 1,0 m, gemessen über der fertigen Gehweg- bzw. Straßendecke, betragen.
Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern sind zu vermeiden; eventuelle Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden.
Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen zu dulden.

5. **Müllbehälter**

Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

6. Antennenanlagen
Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

7. Ausbau von Erschließungsflächen
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit von Flächen ist das MABL 10/85 zu beachten. Insbesondere sollten Parkstände, Zufahrten, Stellplätze und Fußwege durchlässig gestaltet. (Rasengittersteine, Schotterrasen, humusverfugtes Pflaster, sandgeschlämmte Schotterdecken u. ä.) werden.

HINWEISE

1. Vorhandene Wohngebäude
2. Vorhandene Nebengebäude
3. Parzellierung
3.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
3.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenschichtlinien
5. Leitungen
Es wird empfohlen, für Fernsprechleitungen in den Gebäuden Leerrohre einbauen zu lassen und die Fernsprechleitungen unterirdisch zu verlegen.
Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
Die Stromversorgungskabel sind in öffentlichem Grund zu verlegen (Straßentrasse).

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Medlitz – Süd wurde vom Marktgemeinderat Rattelsdorf in der Sitzung am 16.03.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30. März 1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Rattelsdorf, den 01. Okt. 1997
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Marktgemeinderat Rattelsdorf am 24.05.1995 durchgeführt.
Rattelsdorf, den 01. Okt. 1997
1. Bürgermeister

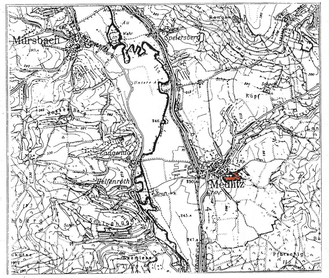
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 10.10.1996 aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 05.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Marktgemeinde Rattelsdorf öffentlich ausgelegt vom 07.01.1997 bis einschließlich 07.02.1997. Die öffentliche Auslegung wurde im Januar 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Rattelsdorf, den 01. Okt. 1997
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.03.1997 aufgrund des Marktgemeinderatsbeschlusses vom 13.03.1997 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB von der Marktgemeinde Rattelsdorf erneut öffentlich ausgelegt vom 14.04.1997 bis einschließlich 14.05.1997. Die erneute öffentliche Auslegung wurde im April 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Rattelsdorf, den 01. Okt. 1997
1. Bürgermeister

5. Die Marktgemeinde Rattelsdorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 03.07.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rattelsdorf, den 01. Okt. 1997
1. Bürgermeister

6. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 02. 10. 1997 Az. ... gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 10. 12. 1997 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30. 01. 1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Rattelsdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.
Rattelsdorf, den 16. 04. 1998
1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1 : 25000


Mürsbach
Medlitz
Rattelsdorf
Unterer Kreuzbach
Kirchberg
Kapellenberg
Hohe Leite
Hohe Rain
Hohe Rain
Hohe Rain