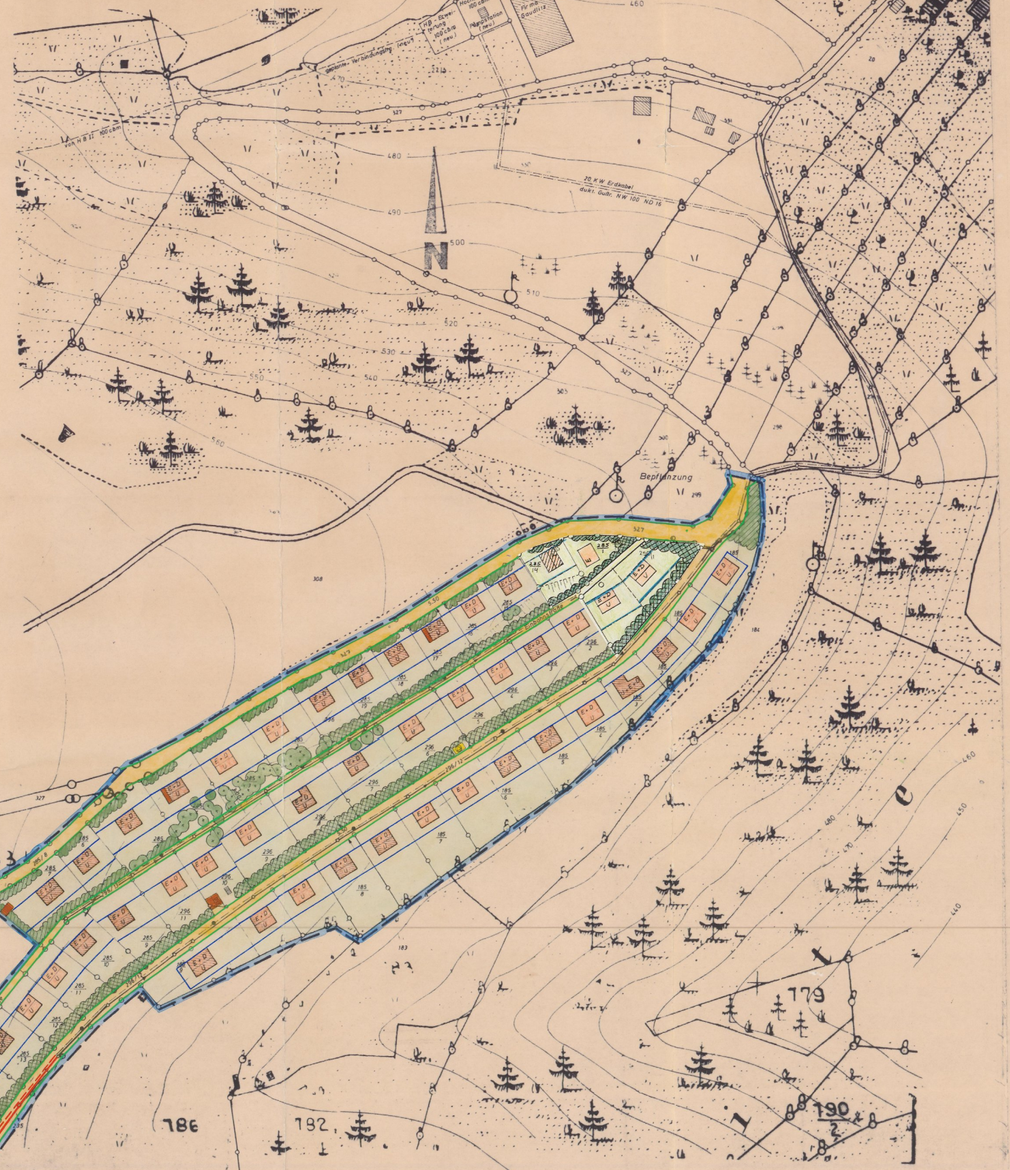
BEBAUUNGSPLAN NR.4 FÜR DAS GEBIET „EBENE"

ORTSTEIL LAUENSTEIN / STADT LUDWIGSSTADT

WOHNGEBIET (WR) LKR. KRONACH

M = 1 : 1000



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

gemäß § 9 des neuen Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzblatt I S 2256) der Baunutzverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. S 1237) bzw. 1969 BGBl. S 11 sowie Art. 7, Abs. 1 und Art. 107, Abs. 1, 2 und 4 der Bayer. Bauordnung vom 21.8.1969 (GVBl S 263) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I S 21)

1. Grenze des Geltungsbereiches – § 9 (7) und § 30 BBauG

2. Verkehrsflächen
Verkehrsfläche, bestehend – § 9 (1) 11 BBauG
Verkehrsfläche, geplant – § 9 (1) 11 BBauG
Verkehrsflächenbegrenzungslinie 6,3 Planzeichen – VO

3. Fläche für Versorgungsanlage – § 9 (1) 12 BBauG
Freifläche für Trafostation

4. Bauland – § 9 (1) 1 BBauG
Art und Maß der baulichen Nutzung – § 9 (1) BBauG
WR
Mindestgrundstücksgröße 500 qm
B = 20,0 m, L = 20,0 m

Überbaubare Grundstücksflächen – § 9 (1) BBauG und § 23 BauNVO
Baugrenze
Diese Begrenzungslinie darf geringfügig durch Nebengebäude und nichtgenehmigungspflichtige Bauteile überschritten werden.

Stellung der baulichen Anlagen
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Die Abstandflächen nach Art. 6, Abs. 3 und Art. 7 Abs. 6 sind mindestens einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse – § 9 (1) BBauG und §§ 16, 17 (4) und 18 BauNVO
Als Höchstmaß festgesetzt:
Z = II
GRZ = 0,25 max. 150 m²
GFZ = 0,55 max. 330 m²
Bei der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse ist davon auszugehen, daß jeweils entweder das Untergeschoß bzw. das Dachgeschoß als Vollgeschoß nach Art. 2, Art. 58, Art. 60 und Art. 81 ausgebaut wird. Daneben sind einzelne Räume in dem nicht als Vollgeschoß zu betrachtenden Geschoß nach den o. g. Art. im Rahmen der GFZ zugelassen.

5. Kinderspielplatz Art. 107 (1) 4 BayBO
Hecken aus heimischen Pflanzen.
Eingrünungsmaßnahmen sind geplant.
Nach Pflanzschema Ziffer 2 des Gründordnungsplanes.
Zwischen den Grundstücken ist ein Maschendrahtzaun bis 1,30 m Höhe zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) BBauG und Baugestaltung Art. 107 BayBO und GVBl. vom 22.6.61

1. Allgemein
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhigwirkenden Außenputz zu versehen, auffallend gemusterter ist nicht zugelassen. Holzbauten und Holzverkleidungen sind zulässig. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist unzulässig. Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden.
Wege und Terrassenböden können jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.

Der Ortgangüberstand beträgt max. 0,50 m.
Der Traufenüberstand wird auf max. 0,70 m begrenzt.

2. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
Die Stellung der Garagen und den dazugehörigen Stellplätzen bleibt den Bauherren unter Beachtung der sonstigen einschlägigen Vorschriften überlassen. Die im Bebauungsplan durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen gelten nicht für die Garagen bzw. Nebengebäude.

Für jedes Baugrundstück ist max. 1 Garage einschl. Nebengebäude zulässig.

Wegen der Hanglage kann die Garage im Untergeschoß des Wohngebäudes untergebracht werden. Die Stellflächen müssen in ihrer Tiefe so gewählt sein, daß ein Ausschwenken von Garagenkipptoren auch bei auf dieser Fläche abgestellten Fahrzeugen möglich ist.

Die Stellflächen sind höhen- und lagemäßig so anzuordnen, daß sie von der Straße aus zügig befahren werden können. Sie dürfen nicht abgeschlossen werden.

Bei Errichtung der Garagen bzw. Nebengebäude außerhalb des Untergeschosses im Wohngebäude ist die Grenzbebauung an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, wenn keine anderen Belange entgegenstehen. Art. 7 Abs. 6 BayBO auf eine max. Nutzfläche von 30 qm begrenzt.

Talseitig liegende Garagen und Nebengebäude, die aufgrund der Hanglage überwiegend hoch herauskommen, sind durch Hecken, Strauchwerk oder Bäume zu hinterpflanzen

Schnitte Maßstab 1 : 500



Bei Bebauung mit E+D+U
Erdgeschoß + Dach + U
Dacheindeckung schieferfarbig
Kein Kniestock
Dachneigung 22 – 35°
Mindestgrundrißgröße 8 × 6 m



Garagen u. Nebengebäude
Dacheindeckung mit Wellasbest schieferfarbig zulässig
Dachneigung max. 8°
Bei Anlage der Garage senkrecht zur Verkehrsfläche soll der First zur Straßenseite zeigen

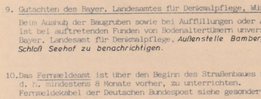
7. Landschafts- und Naturschutz, Gründordnungsplan:

1. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und, sofern sie nicht der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland erhalten bleiben, im Sinne des Pflanzschemas und der Pflanzenliste nach Ziffer 2 zu bepflanzen.

2. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BBauG
Die im Bebauungsplan eingezeichneten flächenhaften Baum- und Strauchgruppen sind in Bereichen mit lückenhaften Bestand im Sinne des nachstehenden Pflanzenschemas ergänzend zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Betroffen davon sind die Böschungen nördlich von Erschließungsstraße und Fußweg.
Die Festsetzung gilt jeweils für die gesamte Tiefe der Böschung.

3. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BBauG
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Abschirmung der Bebauung gegen die freie Landschaft im Sinne des Pflanzenschemas und der Pflanzenliste nach Ziffer 2 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 2 m nicht unterschreiten.

PFLANZSCHEMA ZU ZIFFER 2



1) Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
2) Weißbirke (Betula verrucosa)
3) Eberesche (Sorbus aucuparia)
4) Hundsrose (Rosa canina)
5) Traubenholunder (Sambucus racemosa)
6) Weißdorn (Crataegus monogyna)
7) Schlehendorn (Prunus spinosa)
8) Rotbuche (Fagus sylvatica)
9) Spitzahorn (Acer platanoides)
10) Bergulme (Ulmus glabra)
11) Esche (Fraxinus excelsior)
12) Salweide (Salix caprea)
13) Weißhasel (Corylus avellana)

4. § 9, Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen und flächenhaften Baum- und Strauchgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben u. ä. sind in einem Bereich vom 3 m Umkreis um die Stämme bei Bäumen und in einem Bereich von 1,5 m Umkreis um die Stämme bei Sträuchern zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

1 Von Bebauung freizuhaltende Fläche
2 Bindung für die Erhaltung von flächenhaften Baum- und Strauchgruppen und Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung in Bereichen mit lückenhaften Bestand
3 Pflanzangebot für flächenhafte Anpflanzung
4 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

8. Forstwirtschaftliche Festsetzungen:
1. Gebäudeabstand zum Wald mindestens 35 m.
2. Kaminabstand zum Wald mindestens 50 m
3. Anlagen von Einkerbungen bis zu 100 m vom Wald.
4. Verbot jeglichen Feuermachens im Freien in einer Entfernung weniger als 100 m vom Wald.
5. Die angrenzenden Waldeigentümer schließen jegliche Haftung für Schäden aus, die sich auf den Rauchgase durch forstliche Betriebsarten und bei Windwürfen, Schneebrüchen etc. durch höhere Gewalt ereignen könnten.

9. Gutachten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Würzburg
Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodenaltertümern unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof zu benachrichtigen.

10. Das Fernsehdekret ist über den Beginn des Straßenbaues rechtzeitig, d. h. mindestens 6 Monate vorher, zu unterrichten. Fernsehkabel der Deutschen Bundespost siehe gesonderten Plan.

11. Für bauliche Anlagen die vor der Auslegung fertiggestellt oder begonnen waren, wird eine Ausnahmeregelung gem. Art. 31 Abs. 1 BBauG ausdrücklich festgesetzt.

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
Flurstücksnummern 238/1
Höhenlinien 560
Straße mit Bäumen 5.50 1.00 3.00
Einbahnstraße
geplant vorhanden Wasserleitung mit Hydrant
Abwasserleitung
Regenwasserkanal

Zusatz zu Punkt 4 der verbindlichen Festsetzungen

a) Das angegebene Grundstücksmindestflächenmaß von 500 m² sowie die vorgegebenen Mindestabmessungen sind für die Fl.Nr. 285/1 nicht bindend.

b) Für die Fl.Nr. 285/1 werden Baugrenzen sowie die Hauptfirstrichtung nicht festgesetzt, um trotz ungünstigen Grundstückszuschnittes entsprechende Grundrißlösungen möglich zu machen. Die Grundflächenzahl 0,25 ist auch für das vorgenannte Grundstück gültig und ergibt bei der vorgegebenen Grundstücksgröße von 432 m² eine maximale überbaubare Fläche von 108 m². Zulässig ist nur ein Erdgeschoß + Dach, wobei ein Kellergeschoß nur mit einem Sockel von maximal 0,35 m (2 Eingangsstufen) sichtbar werden darf.

c) Das Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 285/1 entfällt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randbepflanzung bleibt verbindlich festgesetzt.

d) Um die auf dem Grundstück Fl.Nr. 296/1 festgesetzte Bebauung und Randbepflanzung sicherzustellen, ist bei der Teilung des Grundstückes die im Bebauungsplan kenntlichgemachte Teilung zu beachten. Die nordöstlichen und südöstlichen Randbereiche des Grundstückes sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, in einer Tiefe von mindestens 5,00 m zu bepflanzen.

Beschluß des Gemeinderats Lauenstein vom 30.3.1972 ✓

Mit Stadtratsbeschluß vom 29.12.1975 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 BBauG beschlossen.

Mit Stadtratsbeschluß vom 15.10.1981 hat der Stadtrat dem Bebauungsplan-Entwurf vom 15.10.1981 zugestimmt.

Ludwigsstadt, den 29.12.1981 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde als Satzung gem. § 10 BBauG von Stadtrat am 11.2.1982 beschlossen.

Ludwigsstadt, den 12.2.1982 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum BBauG und zum StBauFG i. d. F. d. Bek. vom 06.07.1982 mit Bescheid des Landratsamtes Kronach vom 09.12.1982 genehmigt.

Kronach, den 9. DEZ. 1982
Landratsamt:

Der genehmigte Bebauungsplan liegt gem. § 12 BBauG vom 18. MRZ 1983 am Rathaus öffentlich aus.

Der Bebauungsplan tritt am 18. MRZ 1983 als Satzung in Kraft.

Ludwigsstadt, den 18. MRZ 1983 1. Bürgermeister

Bayreuth, den 15.2.1977 / 1.3.1977 / 7.1.1980/15.10.81/ 2. Feb. 1982

Für die Planbearbeitung:

Ing.-Büro Ulrich Gruber