

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DER STADT LUDWIGSSTADT FÜR DAS GEBIET "TRÖGE SÜD"

Gemäß Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerischer Bauordnung (BayBO) und Planzeichenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- Bauliche Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
In allgemeinen Wohngebiet werden ausnahmsweise nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zusätzlich zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21 BauNVO)
1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
GRZ 0,35

- 1.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)
GFZ 0,5

- 1.3.3 Vollgeschosse und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 17 Abs. 1 BauNVO und Art. 2 Abs. 5 BayBO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Planeinträgungen als Höchstwert festgesetzt, z.B. III.

- Als Vollgeschosse entsprechend den Planeinträgungen sind anzurechnen:
Untergeschoß U
Erdschoß E
Dachgeschoß D

Versetzte Wohnebenen werden als 1 Vollgeschoss (VG) angerechnet, wenn der Höhenversatz der Ebenen untereinander maximal 1/3 der Geschosshöhe beträgt. Garagenschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet (§ 21a, Abs. 4 BauNVO).

Beispiele, mit Höhenangaben
Festsetzung 2 bzw. 3 Vollgeschosse

- Erdschoß + Untergeschoß + Dachgeschoß (3 Vollgeschosse: III = U + E + D)
- Erdschoß + Dachgeschoß (2 Vollgeschosse: II = E + D)
- Erdschoß + Dachgeschoß unter einflügeligen Dach (2 Vollgeschosse: II = E + D)
- Erdschoß + Dachgeschoß mit versetzten Wohnebenen, auch als Variante zu A - C. (2 Vollgeschosse: II = E + D)

- 1.3.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Garagen und Nebengebäude sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen als Grenzbebauung zulässig. Werden die Garagen an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet, so sind die Mindestabstandsflächen nach BayBO einzuhalten. Die in Art. 7 Abs. 5 BayBO genannten Nutzungsflächenbeschränkungen bleiben in jedem Fall bestehen.

- 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist zulässig; eine Überschreitung der Baugrenze ist unzulässig. Ausnahmen nach § 23 Abs. 3, Satz 2 BauNVO für untergeordnete Bauteile wie Treppenvorbauten, Balkone oder Fassadengliederungen können in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen, wobei sich die angegebene Firstrichtung über die eindeutig größere Gebäudesite (Gebäudelänge) erstrecken muß. Die Firstrichtung der Nebengebäude darf von der Firstrichtung der Hauptgebäude abweichen, wenn der First der Hauptgebäude eindeutig höher liegt als der der Nebengebäude.

- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
In den Bauvorlagen sind die geplanten und bestehenden Geländeprofile über die gesamte Grundstücksfläche eintr. der angrenzenden Straße in den Gebäudeschnitten darzustellen. Die Entwurfsmöglichkeit der Kellergeschosse ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.

- 1.6.1 Hangseitig erschlossene Grundstücke:
Die Erdschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,30 m über OK fertig ausgebaute Straße an der süd. Grundstücksgrenze festgesetzt.

- 1.6.2 Talseitig erschlossene Grundstücke:
Die Erdschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,20 m über den bestehenden Gelände festgesetzt, gemessen an der hangseitigen Außenwand.

- 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagen sind mit mind. 5,5 m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Garagenzufahrten dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden oder durch Ketten u. dergleichen absperrbar sein. Wird eine Garage als Grenzbebauung an eine bestehende Garage angebaut, ist sie in der äußeren Gestaltung, insbesondere der Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie Fassadenbehandlung der bestehenden Garage anzuschließen.

- Garagen, die oberhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (GA) sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung soll der des Daches des Hauptgebäudes entsprechen.

- Stellplätze
Garagen
Grundstückszufahrten mit Einfriedungsverbot in Verbindung mit der Erstellung von Stellplätzen und Garagen

- Bestehende Gebäude
Für bereits errichtete Bauwerke innerhalb des Geltungsbereiches gilt, soweit sie den Festsetzungen entgegenstehen, eine Ausnahme gem. § 31 BBauG als erteilt. Weiterreichende Ausnahmen sind ausgeschlossen.

- 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
Straßenverkehrsflächen mit Grünstreifen
Grünstreifen sind als Grünflächen zu gestalten. In den Grünstreifen sind entsprechend den Planeinträgungen einheimische Laubbäume zu pflanzen. Zur Befestigung der Grünstreifen sind Rosengittersteine erlaubt.

- 1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- 1.11 Böschungen und Abtragungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen vorhandenen oder zu erstellen den Böschungen sind vom Angreifer auf den Baugrundflächen zu dulden. Die zu erstellen den Böschungen (Abtragungen) dürfen ein Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 nicht überschreiten.

- 1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
mit Geh- (gr) und Fahrrecht (fr) belastete Flächen

- 1.13 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Nebengebäuden freizuhalten. Auf diesen Flächen sind Bepflanzungen mit einer Wuchshöhe von mehr als 3 m unzulässig.

- Elektrische Freileitung mit nachrichtlich übernommenen beidseitigen Schutzstreifen

- 1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Baumgruppen im Sinn der Planeinträgungen zu gliedern. Das Bebauungsgebiet ist mit Baum- und Buschgruppen zur freien Landschaft klar abzugrenzen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Laub- oder Obstbäume vorzuziehen.

- Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Buschgruppen

- 1.15 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art sind in einem Umkreis von 1,5 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

- 1.16 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)

Außerhalb des Bebauungsgebietes befinden sich zwei Wasserbehälter (davon ist ein Wasserbehälter zur Zeit nicht in Betrieb), sowie eine Trafostation.

Wasserbehälter
Trafostation

Innerhalb des Bebauungsgebietes wird für eine gesicherte Wasserversorgung eine zentrale Druckerhöhungsanlage für das gesamte Baugebiet errichtet.

- Druckerhöhungsanlage

- 1.17 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- 1.18 Forstwirtschaftlicher Sicherheitsabstand
Im Umkreis von 100 m zu den angrenzenden Waldgebieten dürfen keine offenen Feuer gezündet werden. Die Kamine sind technisch so auszubauen, daß kein Funkenflug entstehen kann.

- 1.19 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung WA II = E + D
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
Bauweise 0 SD 38°-48°

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG, Art. 91 BayBO)

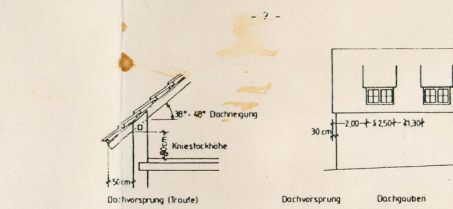
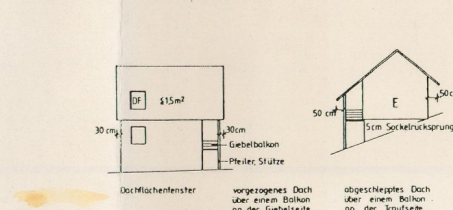
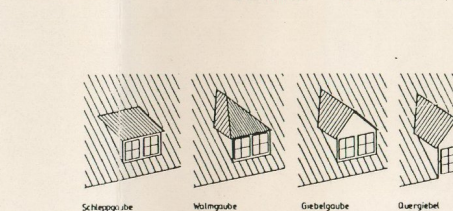
- Dachform und Dachgestaltung

- 1.1 Dachform
Gebäude, auch Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 38°-48° zu versehen. Die Dächer der Hauptgebäude müssen auf beiden Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen.

- 1.2 Dachgestaltung
Die Gebäude, auch Garagen und Nebengebäude, sind mit Satteldächern zu versehen.

Die Dächer sind mit einer Neigung von 38° - 48° auszuführen. Die Hauptgebäude müssen gleiche Dachneigungen auf beiden Dachseiten aufweisen. Als Dachdeckung sind dunkle Ziegeldackungen oder dunkle Bitundenschreine sowie Naturschiefer und schwarze Asbestzementplattendeckung (schieferartige Deckung) zugelassen; Schieferdeckung wird empfohlen.

Die Kniestockhöhe darf max. 0,80 m, gemessen an der Außenwand, von OK Firstgebunden DG bis UK Sparren betragen. Dachvorsprünge an den Ortsgängen max. 0,30 m, an den Traufen max. 0,50 m, gemessen von der optischen Bauwerkskante. Liegende Dachflächenfenster sind zu vermeiden, sie dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,0 m von den Giebelgesimsen aufweisen. Sie sind als Walm-, Giebel- oder Schlegelgebäude auszuführen. Quergiebel sind zulässig. Länge der Dachaufbauten max. 2,5 m, Höhe gemessen von OK Sparren bis UK Giebeltrauf max. 1,30 m. Abstand von einandergerichteten Giebeln mind. 1,30 m. Stirn- und Seitenflächen der Dachaufbauten sind mit Holzbrettern, Naturschiefer oder schieferartigen Materialien zu verkleiden. Zink- oder Kupferverkleidungen können zugelassen werden.



- Schneppe, die
Walmgube
Giebelgube
Quergiebel

2. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden; z.B. verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen, Fassadenverkleidungen aus Naturschiefer oder schieferartige Verkleidungen aus schwarzen Asbestzementplatten, Doppelschaliges Profilglas (Industrieverglasung) und Glasbausteinfächern sind in Außenwänden unzulässig.

Putzflächen sind an allen Seiten des Gebäudes im gleichen Farbton auszuführen. Fassadenverkleidungen der Sockelgeschosse mit Natursteinverkleidungen sind zulässig, ebenso Zyklopenmauerwerk.

3. Gestaltung der Einfriedungen

Einfriedungen sind als naturbelassene Holzrämme in Form von Scherenzäunen oder Zäunen aus senkrechten Latten oder Derbstangen auszuführen. Die Holz der Zäune können mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Alternativ können Maschendrahtzäune mit dicht wachsenden Laubgehölzen hinterpflanzung ausgeführt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind möglichst ohne Sockel auszuführen (max. Sockelhöhe = 25 cm). Bei Zäunen aus Latten oder Derbstangen (Staketenzäune o.ä.) sind die Zäune vor den Stützen vorbeizuführen. Stützmauern sind max. 80 cm hoch auszuführen und dürfen darüber keine zusätzlichen Zäune haben.

4. Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Bei Baumplantagen wird empfohlen, nur heimische Laub- oder Obstbäume vorzuziehen.

5. Gestaltung der Stellplatzflächen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen mit Rasen-Gittersteinen oder ähnlichen bewuchsdurchlässigen Belag oder mit Pflastersteinen mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen angelegt werden. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben.

6. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind um 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, mit Schutzwänden einzufrieden und einzupflanzen.

III. Nachrichtliche Übernahme

- Das bei Auf- und Abgrabungen Zutagetreten von Bodenaltertümern ist unverzüglich den Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, anzuziehen. Die betreffenden Arbeiten sind sofort einzustellen.
- Spätestens 8 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist das Fernmeldeamt Bayreuth, Luitpoldplatz 12, zu informieren.
- Spätestens 4 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist die Firma Franz Itting KG, 8642 Ludwigsstadt, zu informieren.

IV. Hinweise

Zeichenerklärung

- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- vorrh. Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- Baubestand: Wohngebäude
- Nebengebäude
- Verbindl. Einmündung
- Fläche für Spielplatz

Der Stadtrat der Stadt Ludwigsstadt hat mit Beschluß vom 5.11.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Ludwigsstadt für das Gebiet Tröge-Süd beschlossen.

Ludwigsstadt, den 10.5.84
Stadtludwigsstadt

1. Bürgermeister
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG wurde in der Zeit vom 24.11.84 bis 8.5.84 durchgeführt.

Ludwigsstadt, den 7.6.84
Stadtludwigsstadt

1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit seinen verbindlichen Festsetzungen Anlagen und Begründungen gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 3.9.84 bis 5.10.84 öffentlich ausgelegt.

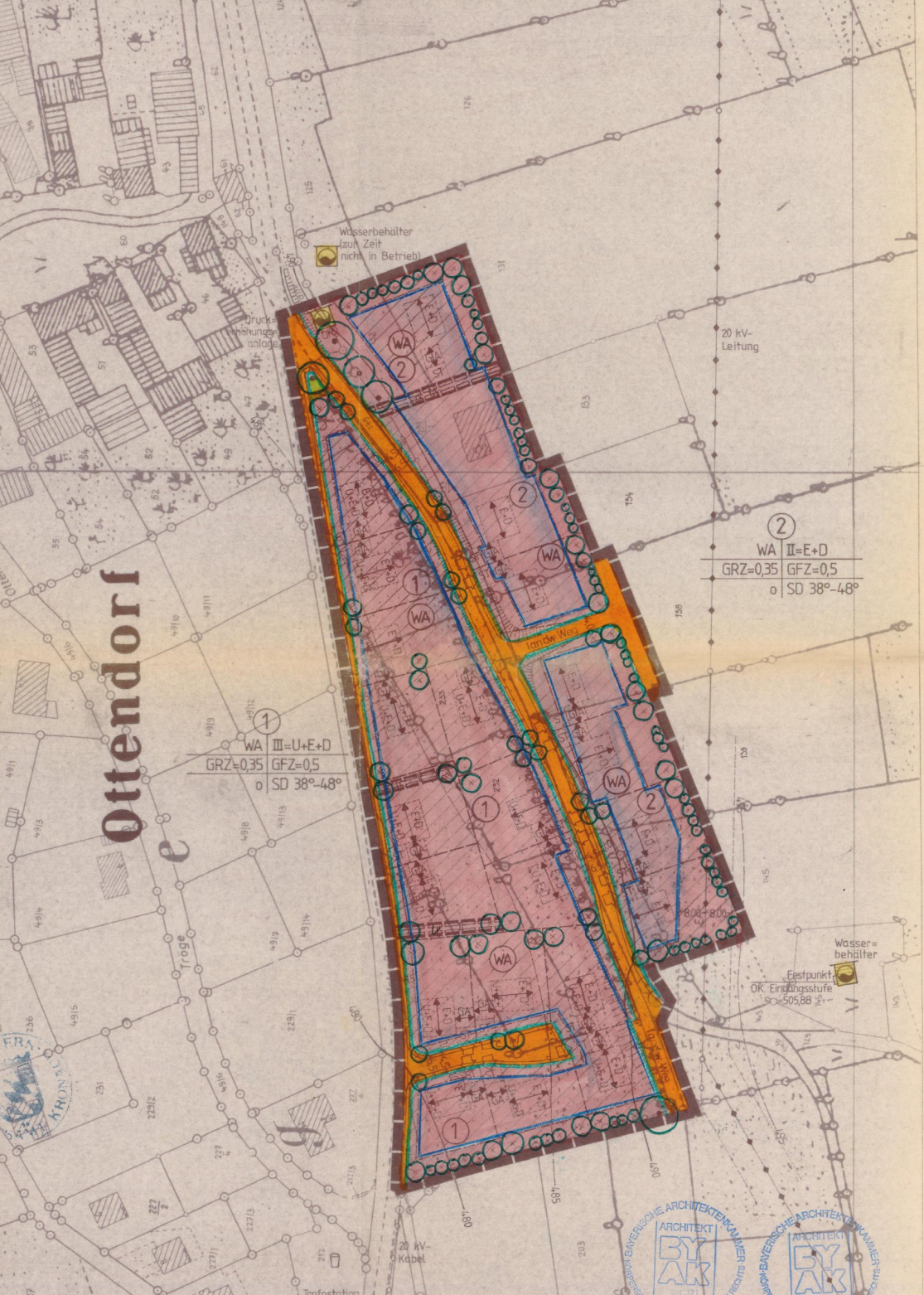
Ludwigsstadt, den 11.10.84
Stadtludwigsstadt

1. Bürgermeister
Der Bebauungsplan wurde als Satzung gem. § 10 BBauG vom Stadtrat der Stadt Ludwigsstadt am 23.11.84 beschlossen.

Ludwigsstadt, den 23.11.85
Stadtludwigsstadt

1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Ludwigsstadt für das Gebiet "Tröge Süd"



2. FERTIGUNG

Bauherr	Stadt Ludwigsstadt	Datum	19.11.1984
Projekt	Bebauungsplan der Stadt Ludwigsstadt für das Gebiet „Tröge Süd“	Zeich.Nr.	491/1
Bauteil		Anlagen	verbindliche Festsetzungen
		Maßstab	1/1000
		gez.	rd
		ges.	kropf
			architekten+ingenieure kumbacher straße 38
			8640 kronach telefon 09261/2982