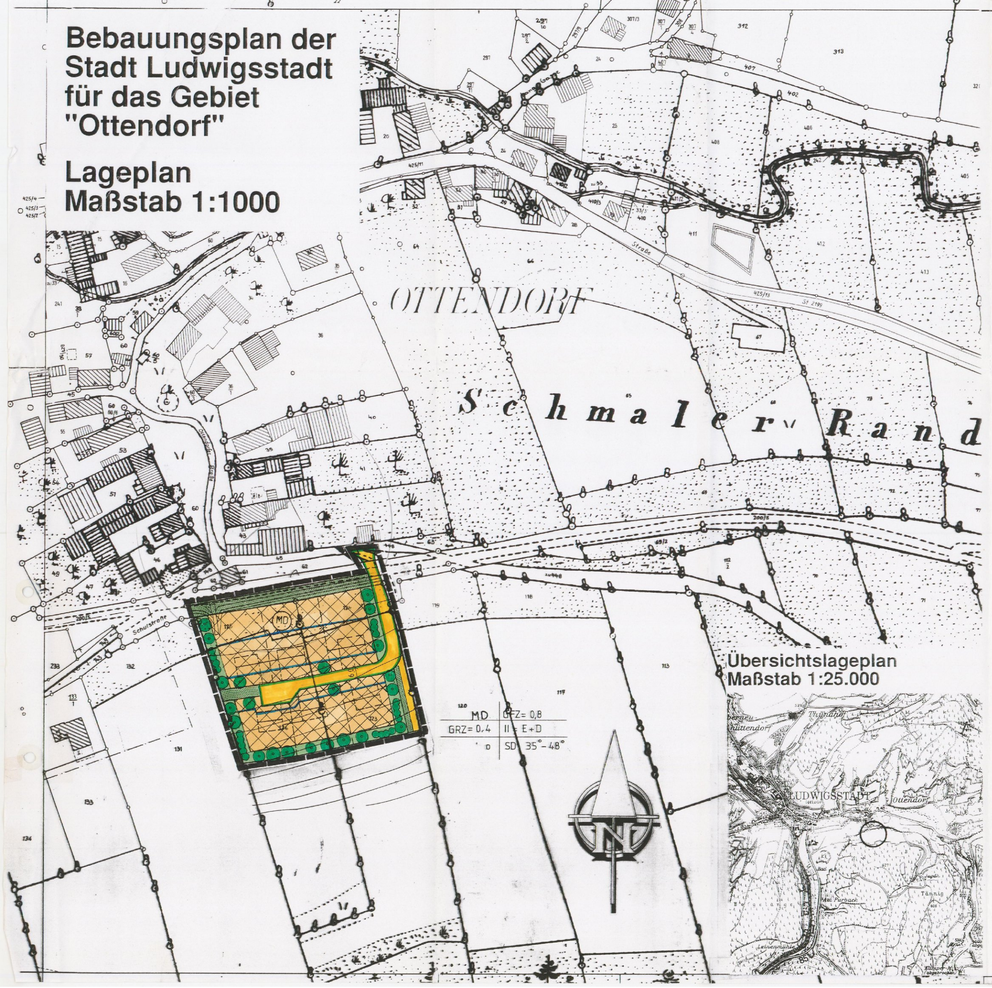
Bebauungsplan der Stadt Ludwigsstadt für das Gebiet "Ottendorf"

Lageplan Maßstab 1:1000



Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000

Verbindliche Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), der Verordnung über die Baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I) :

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und § 5 BauNVO)

Dorfgebiet
(§ 2 PlanzV, 1.2.1. der Anlage zur PlanzV):

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Dorfgebiet ausgewiesen (§ 5 BauNVO).

1.1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO):

1.1.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ):

(§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO;

(§ 2 PlanzV, 2.1. der Anlage zur PlanzV):

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (Geschoßfläche je Grundstücksfläche) von 0,8 festgesetzt (GFZ = 0,8).

1.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ):

(§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO;

(§ 2 PlanzV, 2.5. der Anlage zur PlanzV):

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (Grundfläche je Grundstücksfläche) von 0,4 festgesetzt (GFZ = 0,4).

1.1.2.3 Vollgeschosse und Zahl der Vollgeschosse:

(§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO;

(§ 2 PlanzV, 2.7. der Anlage zur PlanzV):

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Planeintragungen als Höchstgrenze festgesetzt zulässig sind zwei Vollgeschosse (II = E + D); vorhandene Kniestöcke werden als zweites Vollgeschoß angerechnet, wenn der Höhenversatz der Ebenen untereinander nicht mehr als ein Drittel der Geschoßhöhe beträgt. Garagengeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

1.1.3 Bauweise, Baugrenze:

1.1.3.1 Bauweise:

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

(§ 2 PlanzV, 3.1. der Anlage zur PlanzV):

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt:

1.1.3.2 Baugrenze:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO):

Baugrenze:
(§ 2 PlanzV, 3.4. der Anlage zur PlanzV):

1.1.4 Nebengebäude:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO):

Garagen dürfen in das Hauptgebäude integriert werden. Auf jedem Baugrundstück sind höchstens zwei Garagen oder Nebengebäude zulässig.

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude muß sich über die Gebäudelänge ein eindeutig größeres Gebäudeseite erstrecken. Der Firstrichtung der Nebengebäude und Garagen muß sich an der Firstrichtung den Hauptgebäuden orientieren.

1.1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Einfahrten:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO):

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Vor den Garagen muß eine Fahrzeugaufstellfläche von mindestens 5,50 m, gemessen von Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Garagenzufahrten dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingeebnet werden. Doppelsteile Garagen sind mit einem Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten. Garagen sind in Material und Farbgebung an diejenigen des Hauptgebäudes zu richten. Es ist nur ein Einfahrtsbereich Garagen in der äußeren Erscheinung, der Fassadengestaltung, in Dachneigung, Traufe und Firsthöhe anzugleichen.

1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB):

Veränderungen des vorhandenen Geländes sind auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Der Oberkante des Fußbodens im Geschoß, in dem sich der Hauptzugang befindet, darf nicht mehr als 60 cm über der fertigen Geländeoberfläche liegen; hohe Treppen zum Eingang sind nicht zulässig.

MD

GFZ=0,8

GRZ=0,4

II=E+D

o

1.2 Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

1.2.1 Straßenverkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche:
(§ 2 PlanzV, 6.1. der Anlage zur PlanzV):

Straßenbegrenzungslinie:
(§ 2 PlanzV, 6.2. der Anlage zur PlanzV):

Für die geplante Anliegerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine für den LKW, PKW - Begegnungsverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen. Daran schließt sich, einseitig, ein Pflasterrinne getrennt, ein 1,50 m breiter Gehweg an.

Regelquerschnitt:

1.2.2 Wendeschleife:

Am Ende der Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Wendeanlage von 9 : 12 Metern angelegt, die für das Wenden von Fernsehmeßwagen geeignet ist. (Wendeschleifengröße) 1 nach EAE 85 - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985).

Regelzeichnung

1.2.3 Grünflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB):

Öffentliche Grünflächen:
(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV):

Private Grünflächen:
(§ 2 PlanzV, 9. der Anlage zur PlanzV):

Der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen den Gebäuden zu gestalten und mit Bäumen und Buschgruppen zu gliedern; je 250 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum; pro Grundstück darüberhinaus mindestens eine Strauche; zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zur treien Landschaft ist das Bebauungsgebiet entsprechend den Planeintragungen mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen abzugrenzen. Bei Pflanzungen sind Bäume, Sträucher und Buschgruppen standortgerecht auszuwählen. Zur Auswahle der aufgeführten Zierstraucher. Bei allen Pflanzungen sind mindestens Sträucher in einer Größe zwischen 80 und 120 cm, die zweimal verpflanzt wurden; und Bäume mit einem Stammumfang zwischen 10 und 12 cm zu verwenden.

1.4 Pflanzgen-, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):

Pflanzgebot für Baume:
(§ 2 PlanzV, 13.2.1. der Anlage zur PlanzV):

Pflanzgebot für Sträucher:
(§ 2 PlanzV, 13.2.1. der Anlage zur PlanzV):

1.5 Sonstige Planzeichen:

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB):

(§ 2 PlanzV, 15.12. der Anlage zur PlanzV):

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungen:

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 12 und Art. 91 BayBO)

2.1 Fassadengestaltung:

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden; die Gestaltung ist auf einen einheitlichen Materialien zu beschränken. Mauerwerk ist nicht oder nur wenig strukturierten Putzen zu verputzen. Holzverschalungen sind nur in Kombination mit Sockelgeschoß massiv; nur penetrigtig dunkeles Anstriche im Farbton der dunklen Fassade; für den Sockelbereich auch Natursteinmauerwerk oder Natursteinverkleidungen; für das Dachgeschoß oder einzelne Fassadenteile auch senkrechte Holzverschalungen oder Verkleidungen aus Naturschiefer. Profilglas, Glasbausteine, Keramikfliesen und Verkleidungen aus Kunststoffen sind an Außenwänden nicht zulässig.

2.2 Fenster und Türen:

Öffnungen in der Außenfassade für Fenster, Fenstertüren und Türen müssen in Anzahl, Größe und Gestaltung der für ein Baugebiet am Ortsrand ejd dörflichen Charakter typischen Merkmalen zu weisen. Daher sind Schaufenstgrößen über 0,7 m² zu vermeiden und die Glasflächen bei Fenstern, Fenstertüren und Türen, bei denen diese Größe überschritten wird, durch Sprossen zu unterteilen. Der Einbau von Metallhaustüren ist nicht zulässig.

2.3 Dachform und Dachgestaltung:

2.3.1 Dachform:

Alle zu errichtenden Gebäude sind mit Satteldächern, die auf allen Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen, zu versehen; Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

2.3.2 Dachneigung:

Der Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung von 35° bis 48° auszuführen.

2.3.3 Dachüberstände

Der Dachvorsprung der Hauptdächer am Ortgang darf 50 cm, an der Traufe 70 cm nicht überschreiten; gemessen von der äußersten Baukörperkante, der Gebäudeaußenwand oder den Pfeilern oder Stützen von Balkonen.

2.3.4 Kniestock:

Die Kniestockhöhe darf 75 cm nicht überschreiten. Sie wird gemessen von Oberfläche Rohdecke bis Unterkante Dachhaut. Bei Anordnung eines Kniestocks (Drempel) im Wandbereich über den Fenstern von unter dem Kniestock liegenden Geschossen bis zur Unterkante des Daches höher als die lichte Höhe des Fensters, so ist die Fassade zu gliedern, zum Beispiel durch einen Materialwechsel der Fassadenverkleidung im Bereich des Kniestocks.

2.3.5 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind künstliche, schieferartige Dachsteine oder Betondachsteine oder schwarze Pfannenziegeltypen in schieferartiger Deckung zugelassen.

2.3.6 Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen an Schlepp-, Gwalm- oder Walmgauben ausgeführt werden. Quergauben sind zulässig; liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,7 m² nicht überschreiten. Gauben und Zwerggiebel müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,0 m einhalten. Alle Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung und Größe dem Hauptdach unterordnen. Die Länge von Dachgauben darf 2,5 m, die Höhe 1,5 m nicht überschreiten. In der Gaubenzusammenzug von Dachaufbauten sind mit Holzschindeln, Kupfer oder Zinkblech oder dem Material der Dacheindeckung zu verkleiden; die Wandflächen von Quergiebeln dürfen durchschnittlich auch wie die übrigen Gebäudeaußenwände verputzt werden.

2.4 Einfriedungen:

Einfriedungen sind als Holzzäune aus senkrechten Latten oder Stangen (z. B. Staketenzäune) auszuführen; die Höhen dürfen mit ausreichenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Wire ein Sockel ausgebildet, darf er eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten. Zäune dürfen mit dicht wachsenden Laubgehölzen und Buschgruppen hinterpflanzt werden; wird eine dichte Hinterpflanzung ausgeführt, darf den Zaun auch als Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Der Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.5 Gestaltung der Vorgärten:

Die unbebauten Flächen im Bereich vor den Gebäuden bis zur Straße sind als Vorgärten oder als Rasen- oder Wasserflächen mit Sträuchern oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten; bei allen Pflanzungen sind einheimische Bäume, Sträucher, Büsche und Laub- oder Ziergehölze vorzusehen.

2.6 Stellplatzflächen und Garagenzufahrten:

Fahrzeugabstellplätze und Garagenzufahrten sind in die Gestaltung der Vorgartenflächen einzubeziehen, sind mit bewuchsdurchlässigem Belag, wasserabundender Decker oder als Grundfächen mit Pflaster- oder Plattenstreifen auszuführen.

2.7 Flächen für Abfallbehälter:

Die Aufstellungsorte für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 1 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen; mit einem unaufdringlichen Sichtschutz zu versehen und einzupflanzen.

2.8 Bodenversiegelung:

Grundstückszufahrten, Wege und Stellplätze sind, soweit rechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen; niederschlagswasser von Dächern und privaten Zufahrten ist bei versickerungsfähigem Untergrund über Sickeranlagen dem Boden zurückzuführen.

3. Hinweise:

3.1 Bodendenkmäler:

Treten bei Aus- oder Abgrabungen Bodendenkmäler zutage, sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und es ist das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloß Seehof zu informieren.

3.2 Benachrichtigungen:

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist das Femmeldeamt Bayreuth, spätestens vier Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme das zuständige Elektrizitätsversorgungsunternehmen zu benachrichtigen.

3.3 Bauantrage:

In den einzureichenden Bauvorlagen sind in den Gebäudeschnitten die vorhandenen und die geplanten Geländeoberfläe entschieden die angrenzenden Straße mit Höhenangaben darzustellen. Der vorgesehene Bepflanzung ist in einem Grünordnungsplan darzustellen und zu benennen.

4. Weitere Planeintragungen:

Flurstücksnummern

Höhenlinien

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Trögs-Süd"

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	MD	GFZ = 0,8	Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4	II = E + D	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD 35° - 48°	Dachform und -neigung

125

5. Verfahrensvermerke:

5.1 Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat der Stadt Ludwigsstadt hat in der Sitzung vom 9. September 1992 die Aufstellung eines ausführenden Bebauungsplanes für das Gebiet "Ottendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.09.92 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Bürgerbeteiligung:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.09.92 im Amtsblatt der Stadt Ludwigsstadt bekannt gemacht. Der Plan lag von 28. Oktober 1992 bis 27. November 1992 im Rathaus der Stadt Ludwigsstadt zur Einsicht aus.

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Oktober 1992 in der Zeit vom 26. Oktober 1992 bis 27. November 1992 um der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und angehört.

5.4 Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ottendorf" in der Fassung vom 17. Dezember 1992 wurde mit den vorliegenden Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 4. November 1992 nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13.11.92 in der Zeit vom 22. November 1993 bis 22. Dezember 1993 mit den wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen während der Auslegungsfristen von jedermann vorgesprochen werden können, öffentlich ausgelegt.

5.5 Beschluß

Der Stadt Ludwigsstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27. Januar 1994 den Bebauungsplan für das Gebiet "Ottendorf" in der Fassung vom 27. Januar 1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ludwigsstadt, den 17.02.94

Stadt Ludwigsstadt
Ernst Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.6 Anzeige:

Das Stadt Ludwigsstadt hat mit Schreiben vom 17.02.1994 an das Landratsamt Kronach den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Kronach hat zum Ausschluß der Verletzung von Rechtsvorschriften mit Schreiben vom 11.1992 Az. 610-4622.2-2/92 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung nach Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Landratsamt Kronach, den 11.1992

Landrat

(Dienstsiegel)

5.7 Inkrafttreten:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.01.94 durch eine Veröffentlichung im Amtsblatt gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden; dabei wurde auf die Genehmigung, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden ausgelegt wird. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 15.01.94 in Kraft getreten.

Ludwigsstadt, den 17.02.94

Stadt Ludwigsstadt
Ernst Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Planungsstand: 27.01.1994

R. Eichner		
K.-H. Wunder		GmbH
H. Ellinger		

Ingenieurbüro für Bauwesen
im Ziegelwinkel 9, 96317 Kronach

Abteilung Bauleitplanung
Tel.: 09261/5707 und 5708

Projekt-Nr.:	03.11/pb
Datum:	Kronach, im Februar 1994

Dipl.-Ing. (FH) K. Köhler

SG 410