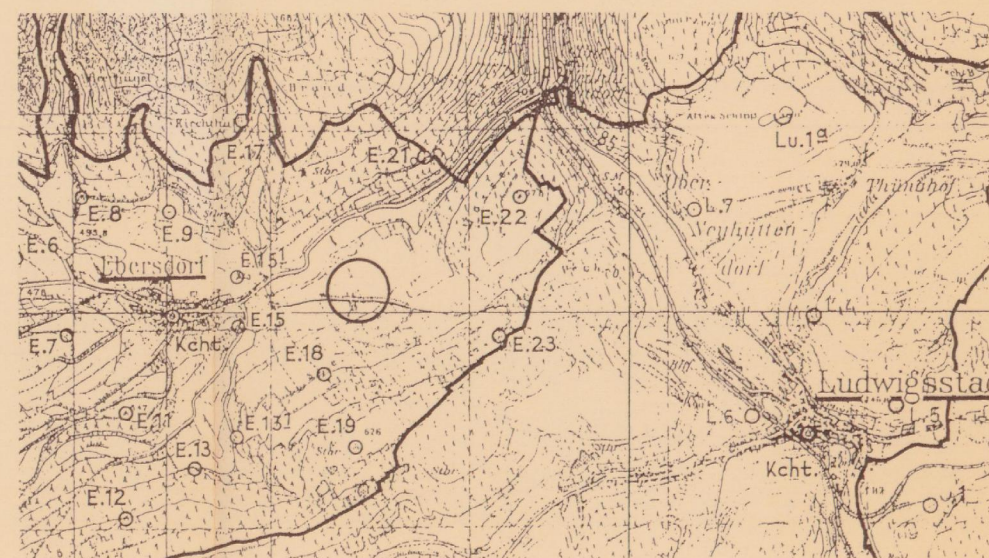
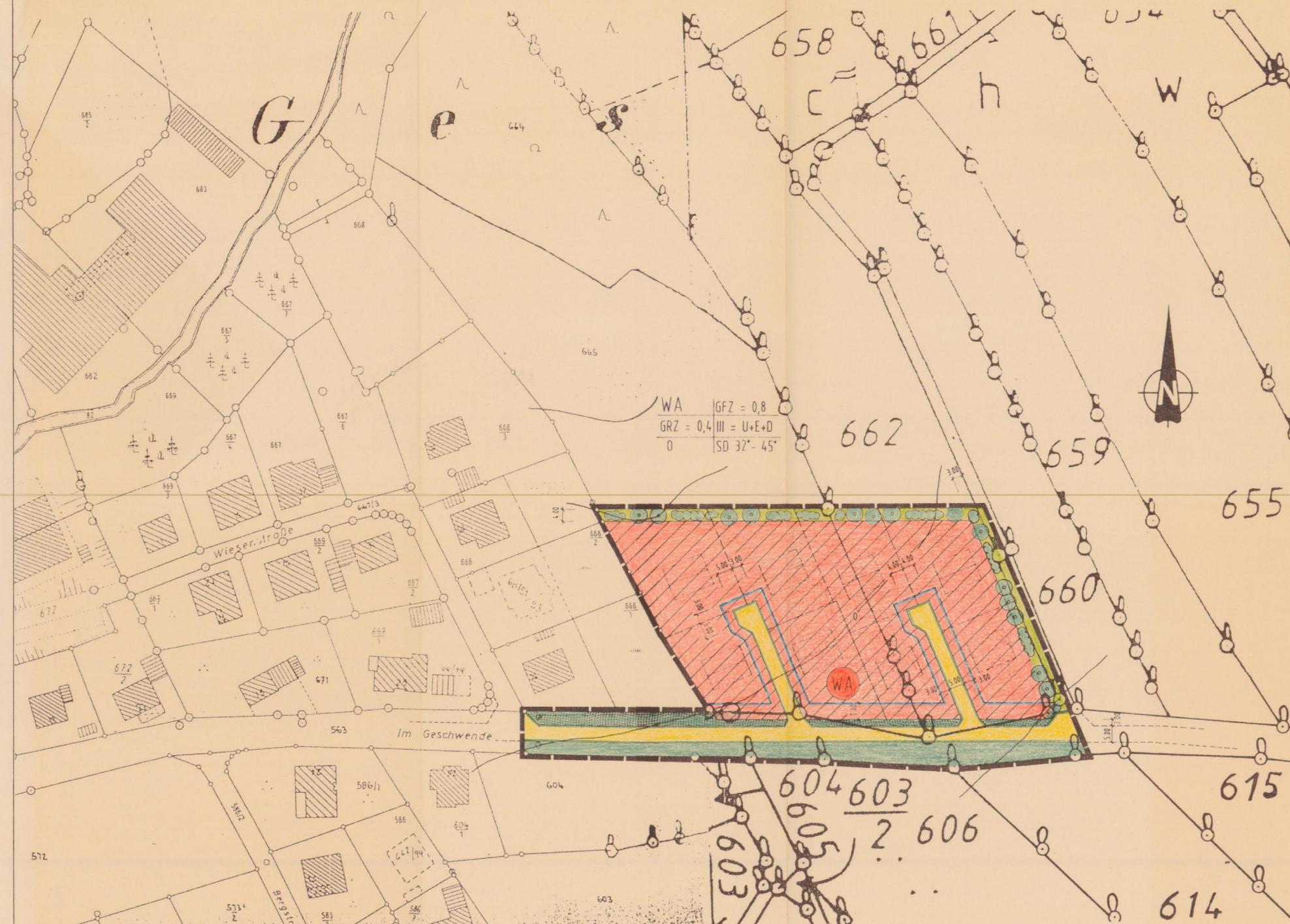


BEBAUUNGSPLAN DER STADT LUDWIGSSTADT FÜR DAS GEBIET "IM GESCHWENDE II" IM ORTSTEIL EBERSDORF.

LAGEPLAN M. 1 : 1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 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 das Gesetz vom 23. November 1984 (BGBl. I S. 3486), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanV 90) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. I 1991 S. 59) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (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 § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 2 PlanV, 1.1.3. der Anlage zur PlanV)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO).

1.1.2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

(§ 2 PlanV, 2.1. der Anlage zur PlanV)

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

1.1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

(§ 2 PlanV, 2.5. der Anlage zur PlanV)

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

1.1.2.3. Vollgeschosse und Zahl der Vollgeschosse

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

(§ 2 PlanV, 2.7. der Anlage zur PlanV)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Planeinträgen als Höchstgrenze festgesetzt, zulässig sind drei Vollgeschosse (III = U + E + D); versetzte Wohnebenen werden als jeweils ein Vollgeschöß anzurechnen, wenn der Höhenversatz der Ebenen untereinander nicht mehr als ein Drittel der Geschoshöhe beträgt; Garagen-geschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

1.1.3. Bauweise, Baugrenzen

1.1.3.1. Bauweise

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

(§ 2 PlanV, 3.1. der Anlage zur PlanV)

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

1.1.3.2. Baugrenzen

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

Baugrenze
(§ 2 PlanV, 3.4. der Anlage zur PlanV)

Die Abstandsflächen sind im Sinne des Art. 6 BayBO einzuhalten.

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 freistehende Garagen oder Nebengebäude zulässig.

1.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfrüchtigung der Hauptgebäude wird nicht zwingend festgelegt, und muß sich über die Gebäudelänge als eindeutig größere Gebäudesseite erstrecken.

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 Fahrzeugstellfläche von mindestens 5,50 m, gemessen von Garagentür bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Oberirdische Garagen sind mit einem Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Wird eine Garage als Grundbebauung an eine bereits bestehende Garage angebaut, so ist sie der bestehenden Garage in der äußeren Erscheinung, der Fassadengestaltung, in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe anzugleichen.



GFZ=0,8

GRZ=0,4

III=U+E+D

0

1.2. Verkehrsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.1. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
(§ 2 PlanV, 6.1. der Anlage zur PlanV)

Straßenbegrenzungslinie
(§ 2 PlanV, 6.2. der Anlage zur PlanV)

Für die geplante Anliegerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine für den LKW - PKW - Begegnungsverkehr ausreichende Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen.

1.2.2. Aufwertung

Am Ende der Stichstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Aufwertung der Stichstraße von 8 x 9 Metern angedr., um die Zufahrt in die Baugrundstücke zu erleichtern.

Regelzeichnung

1.3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

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

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen den Gebäuden zu gestalten und mit Bäumen und Buschgruppen zu gliedern; auf jedem Grundstück sind mindestens ein heimischer Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zur freien Landschaft ist das Baugelände entsprechend den Planeinträgen mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen abzugrenzen. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzhöhe in der Begründung zum Bebauungsplan anzugeben, mit Ausnahme der aufgeführten Zielsträucher. Die Bepflanzung ist innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vorzunehmen.

1.4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzgebote für Bäume
(§ 2 PlanV, 13.2.1. der Anlage zur PlanV)

Pflanzgebote für Sträucher
(§ 2 PlanV, 13.2.1. der Anlage zur PlanV)

1.5. Sonstige Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

(§ 2 PlanV, 15.13 der Anlage zur PlanV)

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 BayBO)

2.1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, die Gestaltung ist auf einige wenige Materialien zu beschränken. Mauerwerk mit nicht oder nur wenig strukturierten Putzen; helle, jedoch nicht grellfarbige Anstriche in allen Geschossen, im Sockelbereich auch Natursteinmauerwerk oder Natursteinverkleidung; für das Dachgeschöß oder einzelne Fassadenteile auch senkrechte Holzverschalungen oder Verkleidungen aus Naturschiefer, Profilglas, Glasbausteine und Verkleidung aus nichtputzartigen Kunststoffen sind an Außenwänden und im Sockelbereich nicht zulässig.

2.2. Dachform und Dachgestaltung

2.2.1. Dachform

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

2.2.2. Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung von 32° bis 45° auszuführen.

2.2.3. Dachüberstände

Der Dachvorsprung des Hauptdaches am Ortsgang darf 50 cm, an der Traufe 75 cm nicht überschreiten, gemessen von der äußersten Baukörperkante, der Gebäudeaußenwand oder den Pfeilern oder Stützen von Balkonen.

2.2.4. Kniestock

Die Kniestockhöhe darf 100 cm nicht überschreiten. Sie wird gemessen von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschöß bis Unterkante Fußplatte.

2.2.5. Dachendeckung

Als Dachendeckung sind Naturschiefer, schieferfarbige und dunkelbraune Dachziegel oder Betondachsteine oder schwarze Faserzementplatten (Kunstschiefer) in schieferartiger Deckung zugelassen.

2.2.6. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen als Schiepel-, Giebel- oder Walmdächern ausgeführt werden; Quergebäude sind zulässig; Giebel- und Quergebäude müssen einen seitlichen Abstand vom Ortsgang von mindestens 2,0 m einhalten. Alle Dachaufbauten müssen sich in Gestaltung und Größe dem Hauptdach unterordnen. Die Größe der Dachaufbauten richtet sich nach den baurechtlichen Vorschriften. Die Wände der Dachaufbauten sind mit Holzbohlen, Kupfer- oder Zinkblech oder dem Material der Dachendeckung zu verkleiden, die Wände von Quergebäuden dürfen darüber hinaus auch wie die übrigen Gebäudeaußenwände verputzt werden.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als waagrechte Bonanzaune nicht zulässig. Wird ein Sockel ausgebildet, darf er eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

2.4. Gestaltung der Vorgärten

Die unbebauten Flächen im Bereich vor den Gebäuden bis zur Straße sind als Vorgärten oder als Rasen- oder Wiesenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume vorzuziehen.

2.5. Stellplatzflächen und Garagenzufahrten

Fahrzeugstellplätze und Garagenzufahrten sind in die Gestaltung der Vorgartenflächen einzubeziehen und dürfen nicht geteert werden.

2.6. Bodenversiegelung

Grundstückzufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Niederschlagswasser von Dächern und privaten Zufahrten ist über Sickeranlagen dem Boden zurückzuführen.

3. Hinweise

3.1. Bodendenkmäler

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

3.2. Benachrichtigungen

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

3.3. Bauanträge

In den einzureichenden Bauunterlagen sind in den Gebäudeschnitten die vorhandenen und die geplanten Geländeprofile einschließlich der angrenzenden Straße mit Höhenangaben darzustellen. Die vorgesehene Bepflanzung ist in einem Grundriß darzustellen und zu benennen.

3.4. Müllentsorgung

Die Müllbehälter der betroffenen Anwesen sind von den Anwohnern an die Ortsstraße „Im Geschwende“ zu bringen.

3.5. Immissionen

Immissionen die durch die ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu berücksichtigen.

3.6. Entwässerung und Hebeanlagen

Die Entwässerung der vier nördlich gelegenen Bauparzellen muß über private Hebeanlagen erfolgen.

4. Weitere Planeinträgen

Flurstücksnummern

Höhenlinien

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ	Geschosflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4	III = U + E + D	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	0	SD 32° - 45°	Dachform und -neigung

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ludwigstadt hat in der Sitzung vom 20.07.95 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet "Ebersdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.95 im Amtsblatt der Stadt Ludwigstadt bekannt gemacht.

5.2. Bürgerbeteiligung

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.09.95 im Amtsblatt der Stadt Ludwigstadt bekannt gemacht. Der Plan lag vom 25.09.95 bis 31.10.95 im Rathaus der Stadt Ludwigstadt zur Einsicht aus.

5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

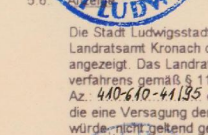
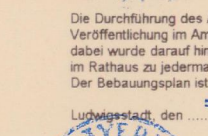
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.95 und 10.01.96 bis zum 12.02.96 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Ebersdorf" in der Fassung vom April 1996 wurde mit den verbindlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 07.03.96 nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 15.04.96 in der Zeit vom 29.04.96 bis 31.05.96 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

5.5. Beschluß

Die Stadt Ludwigstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.06.96 den Bebauungsplan für das Gebiet "Ebersdorf" in der Fassung vom 27. Januar 1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



BEBAUUNGSPLAN DER STADT LUDWIGSSTADT FÜR DAS GEBIET "IM GESCHWENDE II" IM ORTSTEIL EBERSDORF

MAPSTAB: 1 : 1000

DATUM:

ENTWURF:

PLANUNGSBÜRO

KLAUS LANGER

DIPL.-ING. (FH) - ARCHITEKT

96347 LUDWIGSSTADT

Leibnizstraße 35

PLZ 96333 - Postfach 11 31

Telefon (09263) 7616 - Telefax (09263) 7617

LUDWIGSSTADT IM APRIL 1996



UNTERSCHRIFT