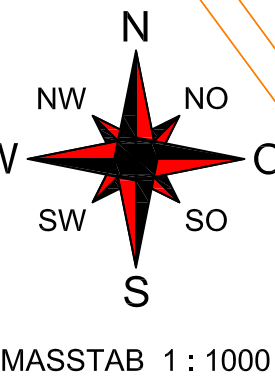
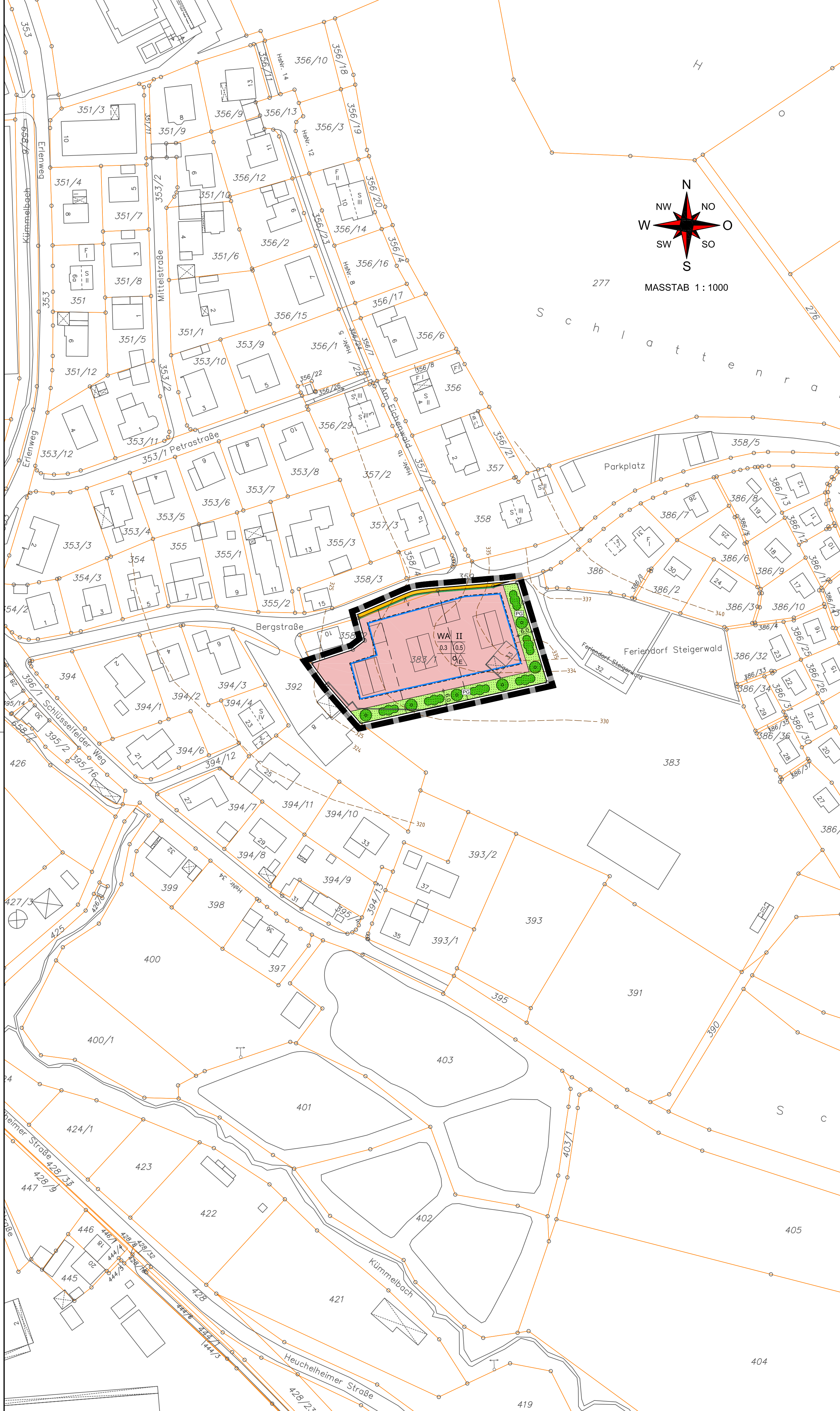




**STADT
SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
BERGSTRASSE
ASCHBACH**



MASSTAB 1 : 1000

Textteil zum Bebauungsplan "Bergstraße", Aschbach, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 21.10.2021.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- b) der Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-4), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 09.12.2021 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen (ausgenommen der privaten Grünflächen) gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planschrieb
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
 - 2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,60 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 - 2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
 6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Gehweg
 - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
 9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten. Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsrordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insg. 10% der Grundstücksfläche begrenzt.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze	
Großblume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hassel (Corylus avellana)
Spatulbaum (Acer platanoides)	Alpen-Johanniskraut (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelrösche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europäischer Pfleiferstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia)
Salweide (Salix caprea)	
Obstgehölze in Sorten	
 - 9.2 Private Grünflächen Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur ergänzenden Begrünung werden Pflanzangebote für Baum-/Strauchhecken festgesetzt (siehe Nr. 13.1).
 - 9.3 Minimierung der Versiegelung Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
 13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecken Im Bereich des dargestellten Pflanzgebietes sind mind. 2-reihige freiwachsende Hecken (Mindestqualität Str. Zvw 80/100, Artauswahl siehe Artenliste) aus überwiegend (mind. 50 %) standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Innerhalb des Heckenstreifens sind dabei zusätzlich alle 15-20 m einzelne Großbäume (Mindestqualität Hochstamm, zvw, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und als Überhälter zu erhalten/Entwickeln. Die Pflanzdarstellung dient als Hinweis und ist legemäßig innerhalb des privaten Grünstreifens nicht bindend. Ausfälle der Pflanzungen sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.
 15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze	
Zwei Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Stellplatzgröße von insgesamt 25 m ² überall auf dem Grundstück (ausgenommen der privaten Grünflächen) errichtet werden.	
Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück (ausgenommen der privaten Grünflächen) errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden. Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.	
 - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB) Bauen, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauanbauten) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.



II

0,3

(0,5)



C. Hinweise

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs- und Festsetzungen

1. Wohngebäude
 - 1.1 Dachform Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 1.2 Dachneigung Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dachdeckung Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachdeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
 - 1.4 Dachaufbauten Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Die Höhenlage der Gauben darf die Dachhöhe die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.
 - 1.5 Kniestock Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.6 Stellung der baulichen Anlagen Die Hauptfrüchtigung ist frei wählbar.
 - 1.7 Höhenlage der Gebäude Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schräglängsstellungen (Geländeschritte) mit Darstellung des Umlandes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
2. Garagen, Carports und Stellplätze
 - 2.1 Dachform bei Garagen und Carports Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
 - 2.3 Dachdeckung Es sind alle Dachdeckungen analog der Wohngebäude zulässig.
 - 2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfrischung versehen werden, wenn diese einen Antriebs- und Fernbedienungs aufweist.
 - 2.5 Stellplätze Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Für eine mögliche 3. Wohneinheit ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").
3. Geländeanpassung Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
5. Einfriedigungen Grundstückseinfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhenunterschiede > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedigungen und Befestigungsarten gelten bei Sichtrechen.
6. Niederschlagswasser Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

17. Altlasten Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBO/SchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
18. Immissionen durch die Landwirtschaft Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
19. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Aukturlampen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (bauteile Nachtstunde zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht lauten (L_{eq} d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der lauten Geräusche obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Geltungsbereich der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geometrischen Ferner des schutzbedürftigen Raumes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan "Bergstraße" in Aschbach wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 21.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergstraße" in Aschbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2021 bis 19.11.2021 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2021 bis 09.02.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis 09.02.2022 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungstermin wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.02.2022 den Bebauungsplan "Bergstraße" in Aschbach gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2021 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den

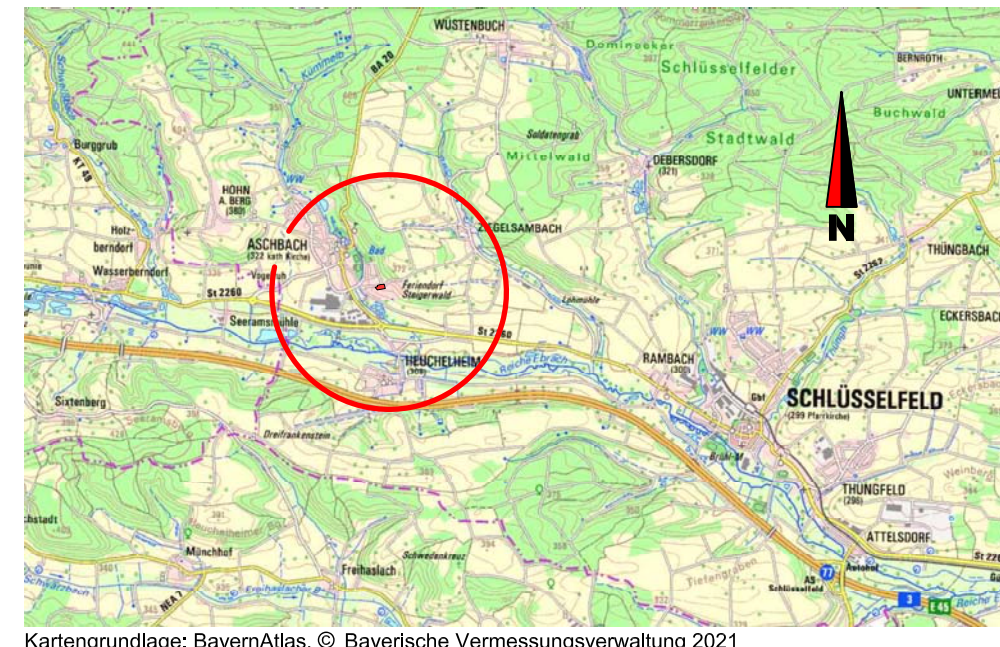
1. Bürgermeister (Siegel)
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bergstraße", Aschbach, wurde am 04.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan "Bergstraße", Aschbach, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Schlüsselfeld, den

1. Bürgermeister (Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN
BERGSTRASSE
ASCHBACH**

**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**



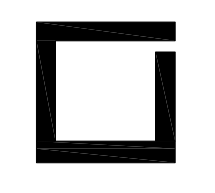
BAMBERG, 09.12.2021

SATZUNGSBESCHLUSS: 17.02.2022

ENTWURFSVERFASSER



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt & Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg odenberger str. 65
tel 0911/29357-0 fax 29357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de