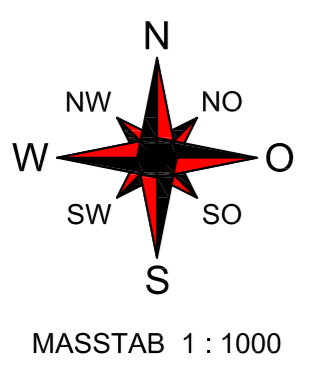
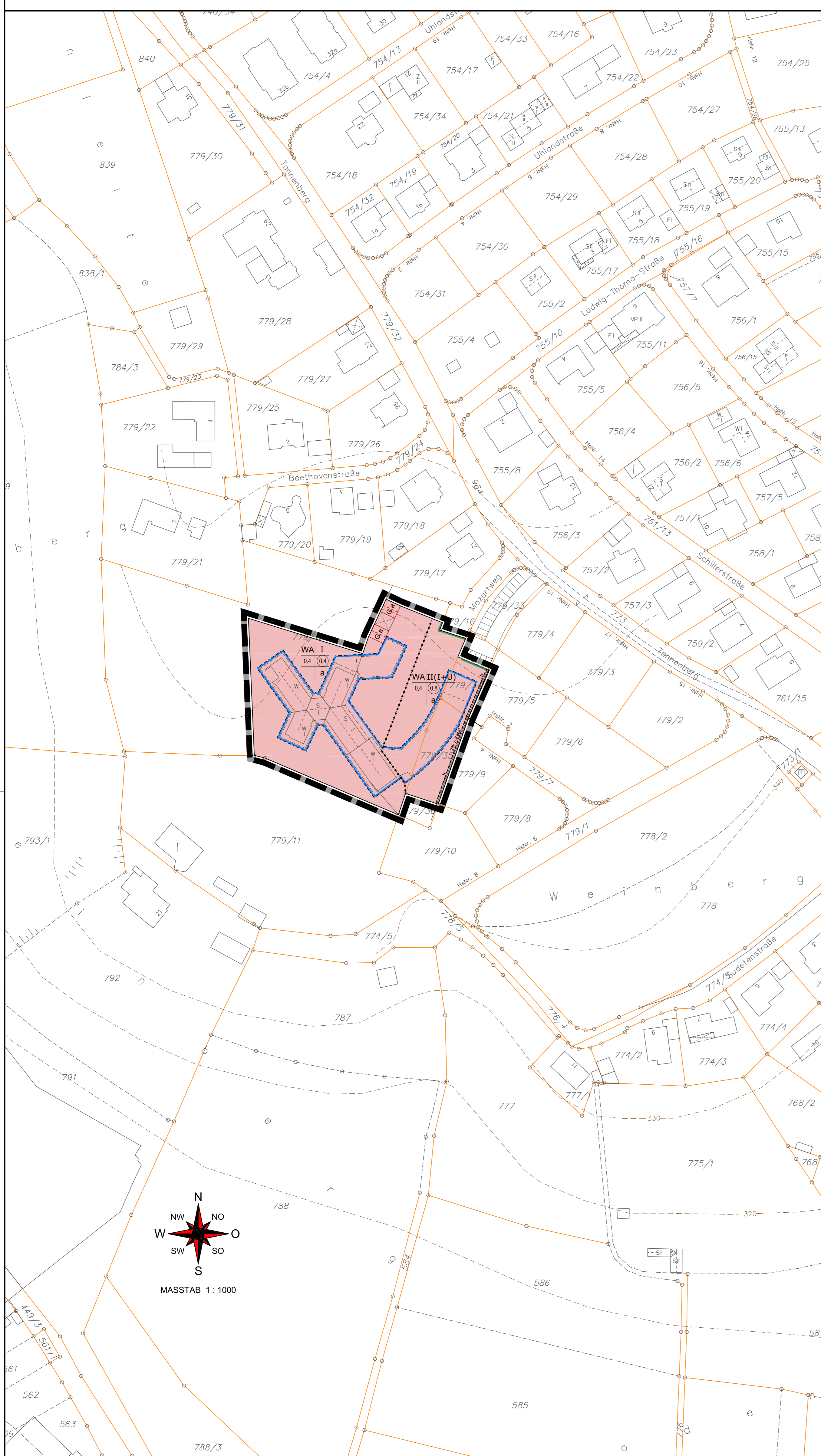




STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN TANNENBERG UND ÄNDERUNG AM WEINBERG



Textteil zur 5. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Preamble: 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...

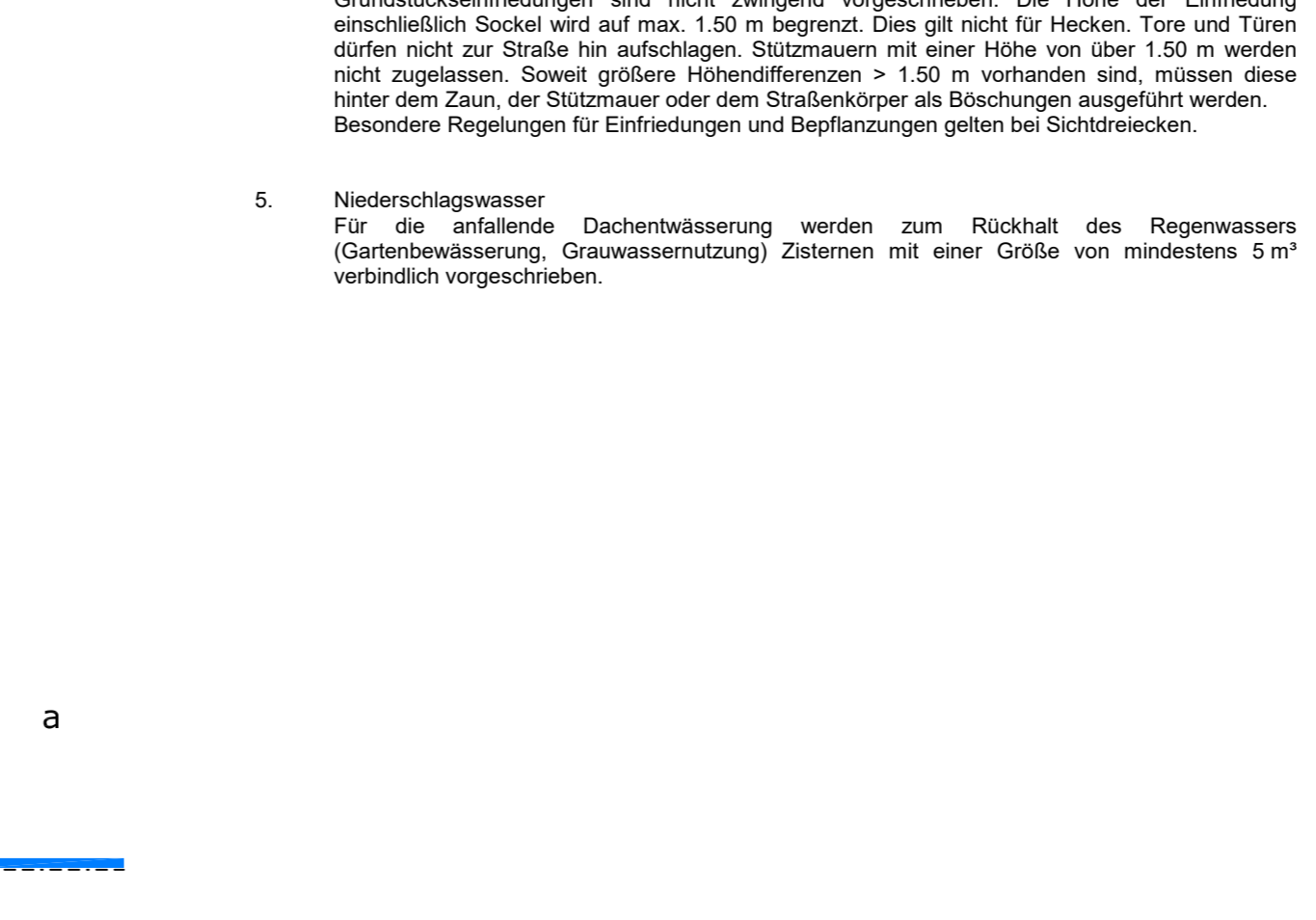
A Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
1.2 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 I Vollgeschosse zulässig: I.
2.1.2 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II (I+U).
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höherfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,30 m bei I.
2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m bei I.
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1.1 Da es sich um ein Gebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenbegrenzungslinie
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Begründungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschaft
13.1 Artenschutzmaßnahmen
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
15.1.1 Garagen / Carports.
15.1.2 Stellplätze
15.2 Mit Geh- und Fahrrad zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachindeckung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Kniestock
1.6 Stellung der baulichen Anlagen
1.7 Höhenlage
2. Garagen, Carports und Stellplätze
2.1 Dachform bei Garagen und Carports
2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.3 Dachdeckung
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
2.5 Stellplätze
3. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenschützen zu dulden und zu unterhalten.
4. Einfriedungen
5. Niederschlagswasser



- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücknummern
3. Höhenlinien
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bebauungsvorgang Hausbebauung
5.1 Hauptgebäude
5.2 Garage oder Carport
5.3 Private Verkehrsfläche gem. 4. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel
7. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
8. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
9. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
12. Grenzabstände bei Bepflanzungen
13. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten.
14. Denkmalfreie
15. Artenschutzmaßnahmen

- 15. Altlasten
16. Immissionen durch die Luftverschmutzung
17. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen

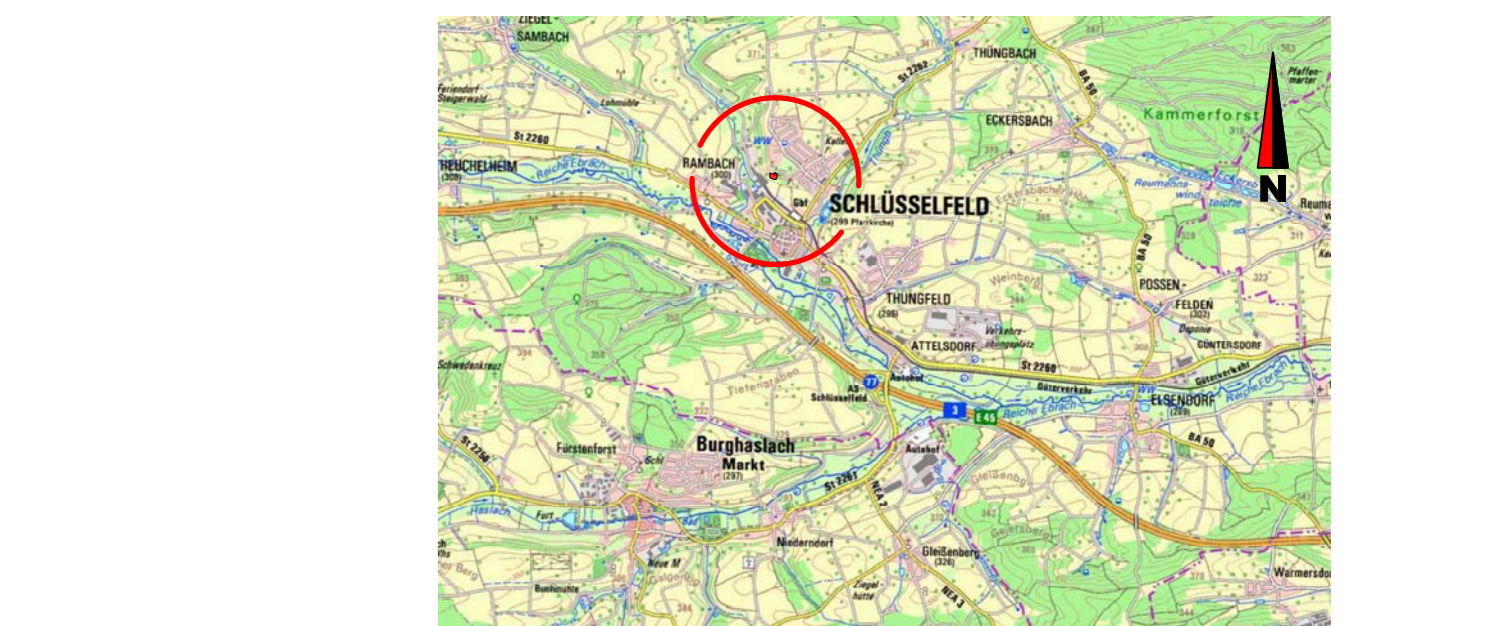
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die "5. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg", Schlüsselfeld wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 21.04.2022 die Aufstellung der "5. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg" beschlossen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2022 bis 10.06.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2022 die "5. Änderung Bebauungsplan Tannenberg und Änderung Am Weinberg", Schlüsselfeld, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2022 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister

Schlüsselfeld, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN TANNENBERG UND ÄNDERUNG AM WEINBERG STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 21.04.2022 SATZUNGSBESCHLUS: 23.06.2022 ENTWURFSVERFASSER: BFS+ GmbH, Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Team 4 Bauernschmitt + Stadtplaner PartGmbH