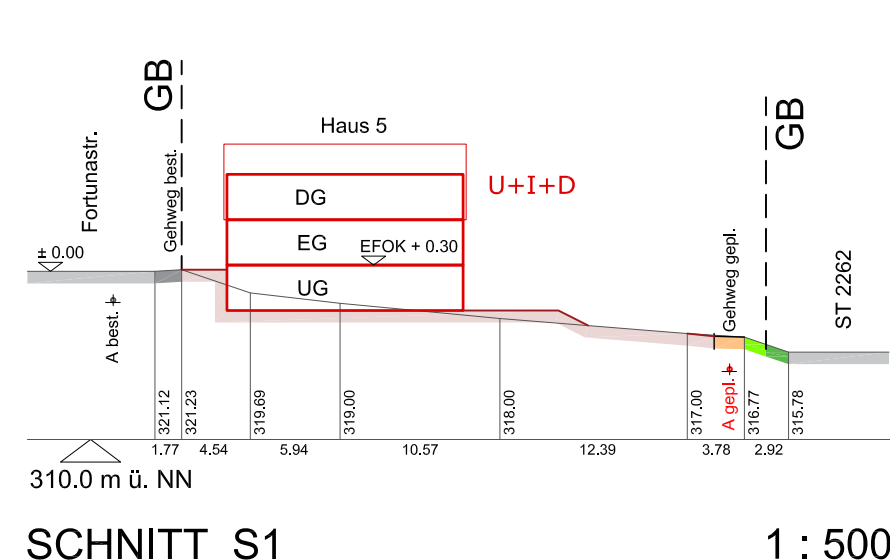
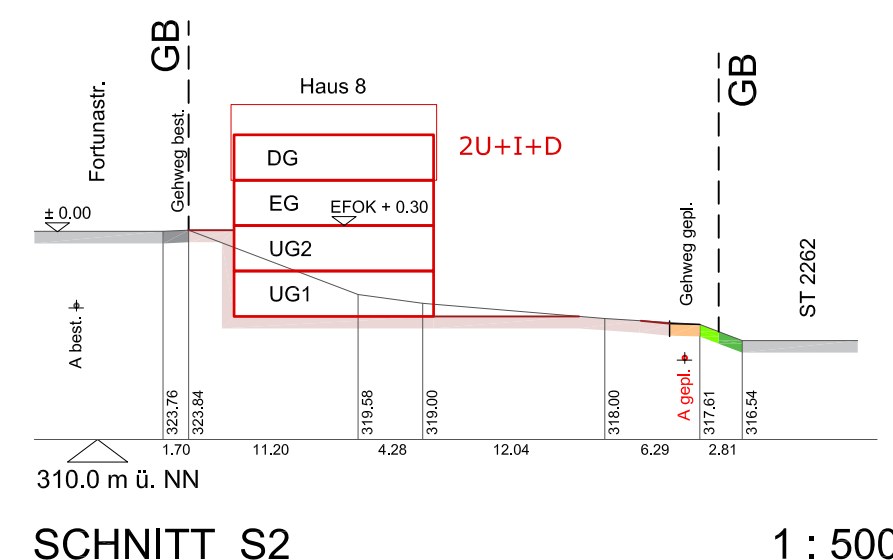


**SCHNITTE**



SCHNITT S1 1:500



SCHNITT S2 1:500

Textteil zur 5. Bebauungsplan-Änderung Am Weinberg / Am Galgenberg, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 21.02.2019.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034)
- b) der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2025-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist.
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist.
- g) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

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

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauVO)**
    - Zahl der Vollgeschosse**
      - Maximal III Vollgeschosse zulässig; Z = III (U+H+D)**  
Das erste Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
      - Maximal IV Vollgeschosse zulässig; Z = IV (2U+H+D)**  
Das erste und zweite Vollgeschoss ist nur im Untergeschoss zulässig. Das vierte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
    - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)**  
Festsetzung nach Nutzungstempel im Plan.
    - Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)**  
Festsetzung nach Nutzungstempel im Plan.
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)**
      - Traufseitige Wandhöhe**  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.
      - Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
    - Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.)** sind zugelassen.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)**
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)**
      - Nur Einzelhäuser zulässig
      - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)**  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.
    - Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**
      - Staatsstraße 2262 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG mit 20,0 m breiter Bauverbotszone sowie Ortsdurchfahrtsbegrenzung gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStVG (OD-V)**  
Die Bauverbotszone ist in jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
    - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
      - Gehweg**
      - Straßenbegrenzungslinie**
      - Ein- bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
      - Wasserleitung bestehend**
      - Abwasserleitung bestehend**
      - Abwasserleitung geplant**
    - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel über öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**
    - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
      - Öffentliche Grünflächen im bestehenden Böschungsbereich**
      - Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksgrenzen**  
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überlante Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Laubbäumspflanzen zu gestalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes mit offener Bauweise ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen, vorrangig in Flandrie des Baugebietes. Die Gehölzpflanzen haben zu mind. 50 % aus standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu bestehen, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsenden (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sowie (extensive) Flachdachbegrünungen sind zulässig.  
**Artenliste standortheimischer Gehölze:**  
**Größbäume**  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
**Mittelgroße und kleine Bäume**  
Felsenbirne (*Acer campestre*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Ostgehölze in Sorten  
**Straucher**  
Hartweige (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
    - Versiegelungen**  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich der Stellplätze, Wege etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserdurchlässig versiegelt werden.
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
    - Pflanzengröße für private Grünflächen mit Begrünungsbindung**  
Zur Eingrünung des Baugebietes sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume sowie eine mind. 3-reihige freistehende Hecke zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Pflanzstellung ist regelmäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
    - Artenschutzmaßnahmen**  
Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 33 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Die Standorte für Garagen sind verbindlich.
    - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzwand)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzwand vom 21.02.2019 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen; es gelten die dortigen Regelungen.

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

Passive Schallschutzmaßnahmen  
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für alle Gebäude des Plangebietes folgende Lärmreduzierungsmaßnahmen festgesetzt:  
Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen schallschutzrelevanten Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster (R<sub>w,F</sub>) und Fassadenbereiche aufweisen:

Bauwerk	Wand	Schalldämmmaß
Haus 1 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 1 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 2 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 2 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 3 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 3 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 4 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 4 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 5 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 5 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 6 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 6 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 7 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 7 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 8 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 8 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 9 Südost-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
Haus 9 Südwest-Fassade	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB
	R <sub>w,F</sub> (R <sub>w,F</sub> )	35 dB

Der passive Lärmschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 entsprechend nachzuweisen.

Zudem wird empfohlen, im Sinne einer Grundrissoptimierung alle Wohn- und Schlafräume möglichst an der schallschützenden Nordwestseite der Gebäude anzuordnen.

13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauVO) **WA**
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) **SD**

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

- Wohngebäude**
  - Dachform**  
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 30 cm betragen. **SD**
  - Dachneigung**  
Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. **DN ≥ 25°**
  - Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen.
  - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben oder Schieppgauben zulässig; Die Gesamtlänge der Gauben darf in Dacheindeckung 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. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2262) nicht durch die Sonnenkollektoren geblendet werden können.
  - Kleestock**  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
  - Fassadengestaltung**  
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Eine Fassadenbegrenzung ist anzustreben.
  - Stellung der baulichen Anlagen**  
Die Hauptfrontrichtung ist gem. Planeintrag einzuhalten.
  - Höhenlage**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (südlicher Gehwegrand der Fortunastraße) liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
  - Garagen, Carports und Stellplätze**  
2.1 Dachform bei Garagen und Carports, untergeordnete Gebäudeanteile  
Es sind alle Dachformen zulässig.  
2.2 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)  
Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ OK Dachhaut.  
Bezugspunkt ist das im Bereich der Garagenausfahrt angrenzende Niveau der Erschließungsstraße (südliche Gehwegkante Fortunastraße).  
2.3 Firsthöhen (gelten für alle Dachformen)  
Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes max. 4,00 m.  
Bei Flachdächern entspricht der oberste Abschluss des Gebäudes der zulässigen Traufhöhe.  
2.4 Im Übrigen sind die Festlegungen der BayBO zu den Garagen verbindlich.
  - Dachdeckung**  
Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Eine Dachbegrenzung wird empfohlen. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
  - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1,00 m, einzuhalten. Die Carports dürfen somit auch außerhalb der Baugrenzen (zur Fortunastraße hin) errichtet werden. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Anstrich mit Fernbedeckung aufweist.**
  - Stellplätze**  
Für die erste Wohninheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Für jede weitere Wohninheit ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück erforderlich.
- Geländeanpassung**  
Für den Bereich III (U+H+D) gilt:  
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen bis max. 20 cm unterhalb der Fußbodenoberkante des Untergeschosses erfolgen.  
Für den Bereich IV (2U+H+D) gilt:  
Abgrabungen und Auffüllungen dürfen bis max. 20 cm unterhalb der Fußbodenoberkante des untersten Untergeschosses erfolgen.  
Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
- Einfriedigungen**  
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. Höhendifferenzen zwischen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

**C. Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Höhenlinien
  - Bestehende Böschungen
  - Maßzahlen
  - Schnittlagen
  - Bestehende bauliche Anlagen
  - Bebauungsvorschlag
  - Hauptgebäude
  - Garage oder Carport
  - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse   |
|---------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschosflächenzahl (GFZ) |
| Dachform                  | Bauweise                 |
| Dachneigung               |                          |
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 18731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
  - 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.
  - Rücklaufwasser, Kellerentwässerung  
Die Kellerentwässerung ist gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
  - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.  
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.  
Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.  
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2 - 3 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten.  
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.  
Hinrichlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

- Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen  
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2262) nicht geblendet wird.
- Grenzabstände bei Befriedigungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befriedigungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenlinie gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
- Denkmalspflege  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodenkenntnis aufweist, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.
- Allstien  
Im Altstadtkonzept nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Allstienverordnungen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Allstien gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
- 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
- Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die 5. Bebauungsplan-Änderung "Am Weinberg / Am Galgenberg" in Schlüsselfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom .....2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurde am .....2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungszeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....2019 die 5. Bebauungsplan-Änderung "Am Weinberg / Am Galgenberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

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

**5. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG  
AM WEINBERG /  
AM GALGENBERG**  
**STADT SCHLÜSSELFELD  
LANDKREIS BAMBERG**

