



**STADT
SCHLÜSSELFELD**
**LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
AM ZEHENTFELD II
UND 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
AM ZEHENTFELD
ELSENDORF**

Textteil zum Bebauungsplan "Am Zehentfeld II" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Zehentfeld", Eisendorf, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 12.12.2019.

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 Bauzonenverordnung 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. Nr. 19/07) und zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2021 (GVBl. S. 298) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2000/1-4), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3903) 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 Flurzwangsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzischen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 17.02.2022 als Satzung.

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

- 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 Veranstaltungen), Nr. 4 (Garagenbetriebe) 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.
- 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.
2.1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planenschrift
2.1.3 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planenschrift
2.1.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.1.5 Traufseitige Wandhöhe:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand Oberkante Dachhaut.
2.1.6 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.
2.1.7 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zulässig.
- 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 (e. o.) eingehalten werden.
3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3.3.1 Planstraßen mit Mehrzweckstreifen
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauaufsicherung noch geändert werden.
3.3.2 Straßenbegrenzungslinie
3.3.3 Einmündungsradius
3.3.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen zu den Stellplatzflächen im östlichen Bereich des Plangebietes.
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
3.3.5 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
3.3.6 Abwasserleitung bestehend
3.3.7 Abwasserleitung geplant
3.3.8 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (außerhalb des Geltungsbereiches)
3.3.9 Gasleitung (unterirdisch). Ein im Plan nicht deklariert dargestellter Schutzstreifen von 0,5 m beidseits der Trassenachse ist zu beachten.
3.3.10 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 öffentlichem Grund zu verlegen.
3.3.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
3.3.12 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch mit Strauch- und Laubbumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
3.3.13 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsstufe (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anlage von Steinrändern ist nicht zulässig.
3.3.14 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind naturnah zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zur ergänzenden Eingrünung werden Planzgebote für Baum-/Strauchhecken festgesetzt (siehe Nr. 13.1).
3.3.15 Minimierung der Versiegelung
Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdrurchlässige Beläge zu verwenden.
3.3.16 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
3.3.17 Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecken
Im Bereich des dargestellten Pflanzgebotes sind mind. 2-reihige freiwachsende Hecken (Mindestqualität Str. Ziv. 80/100, Artauswahl siehe Artenliste) aus überwiegend (mind. 50 %) standorttreuen Gehölzen zu pflanzen. Innerhalb des Heckenstreifens sind dabei zusätzlich alle 15-20 m einzelne Großbäume (Mindestqualität Hochstamm, Ziv. SH 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und als Überhälter zu erhalten/entwickeln. Die Pflanzstellung dient als Hinweis und ist legemäßig innerhalb des privaten Grünstreifens nicht bindend. Ausfälle der Pflanzungen sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.
3.3.18 Erhaltungsgebot für Baum-/Strauchhecken
Im Bereich des dargestellten Erhaltungsgebotes ist die bestehende Baum- und Strauchhecke – einschließlich der sich darunter befindlichen Keller - zu erhalten. Maßnahmen zur Pflege und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zulässig.
3.3.19 Sonstige Planzischen
3.3.20 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.3.21 Garagen / Carports:
Garagen und Carports müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.
3.3.22 Stellplätze
Zwei Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Stellplatzgröße von insgesamt 25 m² überall auf dem Grundstück (ausgenommen der privaten Grünflächen) errichtet werden.
3.3.23 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
3.3.24 Verkehrslärm
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (Bundeslautbahn 4) festgestellten Überschreitungen der sonstigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für folgende von Überschreitungen betroffenen Fassadenbereiche folgende Schalldämmmaße für Fenster (R_{w,F}) und Fassadenbereiche (R_{w,F}) festgesetzt:

	Schalldämmmaß
R _{w,F} (Fenster)	R _{w,F} (Fassaden)
Südliche Bauteile - Stofffassaden	35 dB
Südliche Bauteile - Weib- und Stofffassaden	30 dB
Nördliche Bauteile - Stofffassaden	35 dB

Der passive Lärmschutz ist gemäß den gültigen zuständigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtdreiecke sind von jeder sichtschiebenden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrtrahnen nicht überschreiten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerkwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

- 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 fach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
Die Gesamtmenge von Gauden darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.
Mindestabstand der Gauden zur Giebelwand 1,50 m.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauden 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
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
2. Garagen, Carports und Stellplätze
2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.
2.2 Die Festsetzungen 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 Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antriebs mit Fernbedienung 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 Letztatz zu "Gefahrenen Stellplätzen").
- Geländeanpassung
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht daran verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Terrassenabschlüsse mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Veränderungen des natürlichen Bodenerlebens, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonkantenstützen zu düden und zu unterhalten.
5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen 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, die nicht zur Straße hin aufliegen. 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 Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
6. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachenwasserung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenlinien
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bestehende bauliche Anlagen / Felsenkeller
- Bebauungsvorschlag Hausbebauung
- Hauptgebäude
- Garage oder Carport
- Maßzahlen
- Erklärung der Nutzungsschablonen / Nutzungstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	
- Es wird angeregt, fach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
11. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenertrags sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen. Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Im Kostensteigerungen zu vermeiden sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdmenschub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
12. 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.
13. Rücktauschierung Kellerentwässerung
Die Kellerwassersowie alle unter der Rücktauschere liegenden Räume und Entwässerungsleitungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
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 Bepflanzung freizuhalten. Bäume und laubbäumige Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayerwerk Netz umläng geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsplanung, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
16. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 befreit 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 Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freitragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Wirden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen 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 haustechnischer Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Kaminanlage, Abluftanlagen, 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. 6.16 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (tauste Nachtstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieferfrequenz i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der tieferfrequenten Geräuschanzeige obliegt dem jeweiligen Bauherren 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 Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan 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.
- Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Zehentfeld II" in Eisendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung am 18.11.2021 hat die Stadt Schlüsselfeld beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2019 zu ergänzen. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird als "Bebauungsplan Am Zehentfeld II und 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Am Zehentfeld" weitergeführt.
- Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 17.12.2021 unterrichtet.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2022 bis 13.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.02.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis 13.04.2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungzeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
- Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.04.2022 den Bebauungsplan "Am Zehentfeld II" und die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Zehentfeld", Eisendorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2022 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Zehentfeld II" und zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Zehentfeld", Eisendorf, wurde am 29.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan "Am Zehentfeld II" und die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Zehentfeld", Eisendorf, 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 (Siegel)

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
AM ZEHENTFELD II
UND 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
AM ZEHENTFELD
ELSENDORF**
**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**



**BAMBERG, 17.02.2022
SATZUNGSBESCHLUSS: 21.04.2022**

ENTWURFSVERFASSER

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplanung PartGmbB
90491 Nürnberg odenburger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

