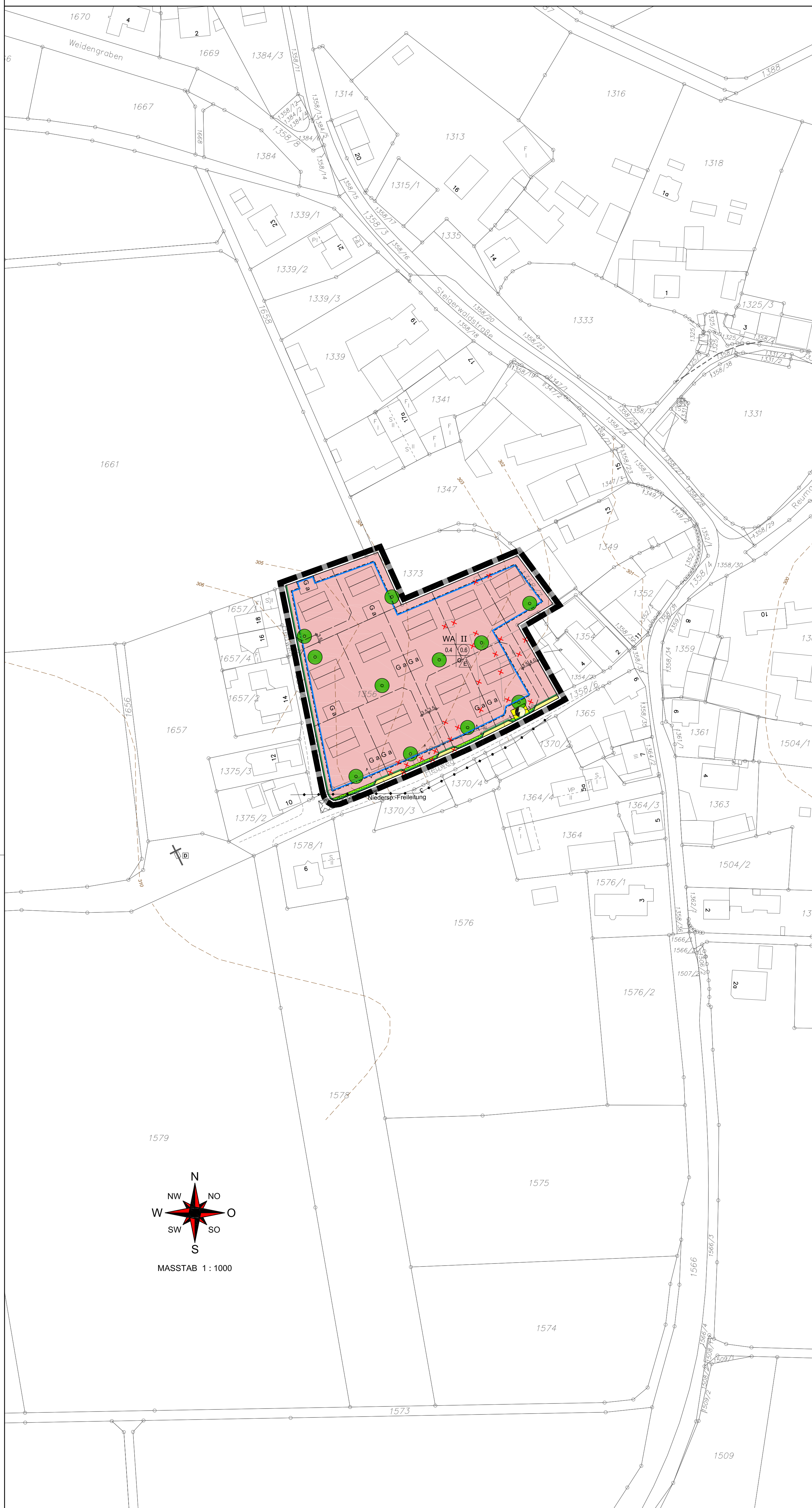




STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN HEUWEG POSSENFELDEN



Textteil zum Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 20.04.2023 mit Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2023.

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

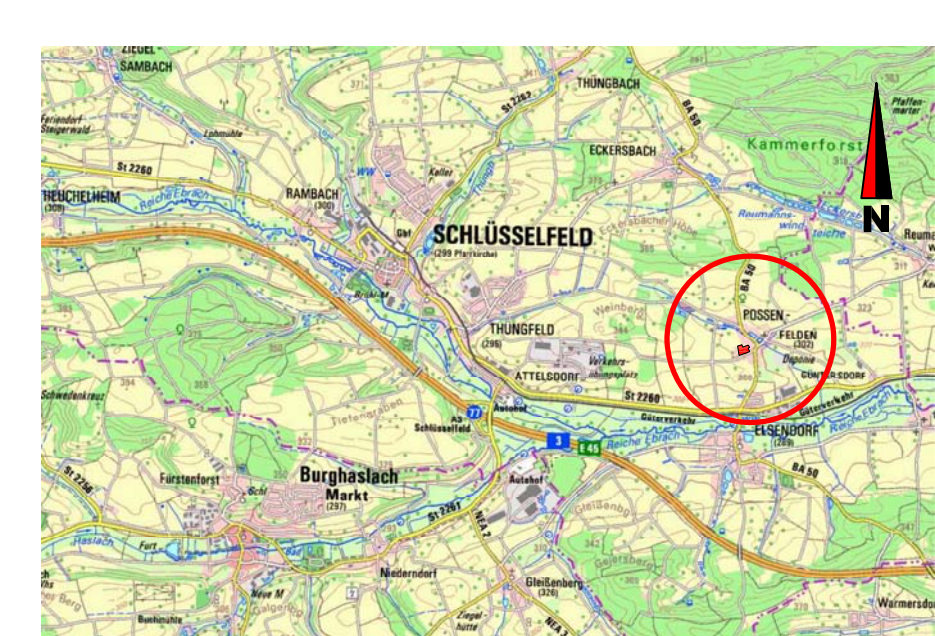
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; II
2.2 Grundflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Traufseitige Wandhöhe
2.4.2 Firsthöhe
2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile
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)
6. Verkehrsflächen
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Geplante Trafostation
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Bestehende Niederspannungs-Freileitung
8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt
9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
9.2 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen
9.3 Minimierung der Versiegelung
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 Pflanzgebote innerhalb der Grundstücksflächen
13.2 Artenschutzmaßnahmen
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.1.1 Garagen / Carports
15.1.2 Stellplätze
15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachdeckung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Fassadengestaltung
1.6 Kniestock
1.8 Höhenlage
2.1 Garagen, Carports und Stellplätze
2.1.1 Dachform bei Garagen und Carports
2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.3 Dachdeckung
2.4 Begrünung
2.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
2.6 Stellplätze
3. Geländeanpassung
4. Einfriedungen
5. Niederschlagswasser
C. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vorgesehene Grundstücksvereinigung
4. Flurstücksnummern
5. Höhenlinien
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Abzubrechende bauliche Anlagen
8. Bebauungsvorschlag Hausbebauung
8.1 Hauptgebäude
8.2 Garage oder Carport
9. Maßzahlen
10. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
11. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
12. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
13. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
14. Rückfallsicherung, Kellerentwässerung
15. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
16. Grenzabstände bei Bepflanzungen
17. Denkmalfreige

18. Altlasten
19. Immissionen durch die Landwirtschaft
20. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt 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 20.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heuweg, Possenfelden" beschlossen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2023 bis 27.09.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 27.09.2023 öffentlich ausgestellt.
5. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2023 den Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt Schlüsselfeld, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2023 als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt Schlüsselfeld, wurde am 17.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt Schlüsselfeld, wurde am 17.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der Bebauungsplan "Heuweg, Possenfelden", Stadt Schlüsselfeld, mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskünfte gegeben.
9. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

BEBAUUNGSPLAN HEUWEG POSSENFELDEN STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 20.07.2023
SATZUNGSBESCHLUSS: 19.10.2023
ENTWURFSVERFASSER
BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de
TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
96041 Nürnberg oedenberger str. 65
Tel. 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de