



**STADT
SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
STEINACHER WEG II
UND 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
STEINACHER WEG, ASCHBACH**

Textteil zum Bebauungsplan "Steinacher Weg II" und zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Steinacher Weg", Aschbach, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats Schlüsselfeld vom 21.11.2019.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

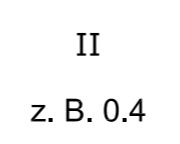
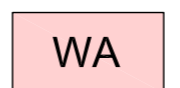
- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- b) der Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 248) und der Änderung der Bauordnung vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-4), zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 250 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1329) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist
- g) der Planzuchtverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 156), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA II (§ 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.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)
Gemäß Pläneinschrieb
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)
Gemäß Pläneinschrieb
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
 - Traufhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachstuhl.
 - Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern gilt die zulässige Traufhöhe (6,60 m) als Firsthöhe.
 - 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 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.
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg
 - Einmündungsradius
 - 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)
 - Abwasserleitung bestehend (z. T. Druckleitung)
 - Abwasserleitung geplant
 - Zur zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die 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
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
 - Private Grünflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch-/Baumpflanzungen (Artwahl siehe Artenliste) vorzusehen, die dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10% der Grundstücksfläche zulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
 - Artenliste standortheimischer Gehölze:

<ul style="list-style-type: none"> Großblättriger Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Pflaumenhülchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>) Birke (<i>Betula pendula</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Obstgehölze in Sorten 	<ul style="list-style-type: none"> Straucher Hartweidel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) Pflaumenhülchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>) Hurdrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
--	--
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Pflanzgebote für Bäume und Hecken
Zur Ortsrandbegrenzung sind innerhalb der privaten Grünflächen Strauch-/Baumpflanzungen (Artwahl siehe Artenliste) vorzusehen, die dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10% der Grundstücksfläche zulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
 - Verriegelungen
Maximal 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig verriegelt werden.
 - Antersuchungsmaßnahmen
Die Baufeldberäumung sowie Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogeltrutzzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
Grenzabstände und Carports müssen der BayBO entsprechen.
 - Umgranzung 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 der schutzbefehlenden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 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 Bauwerkteile) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.



z. B. 0,4

