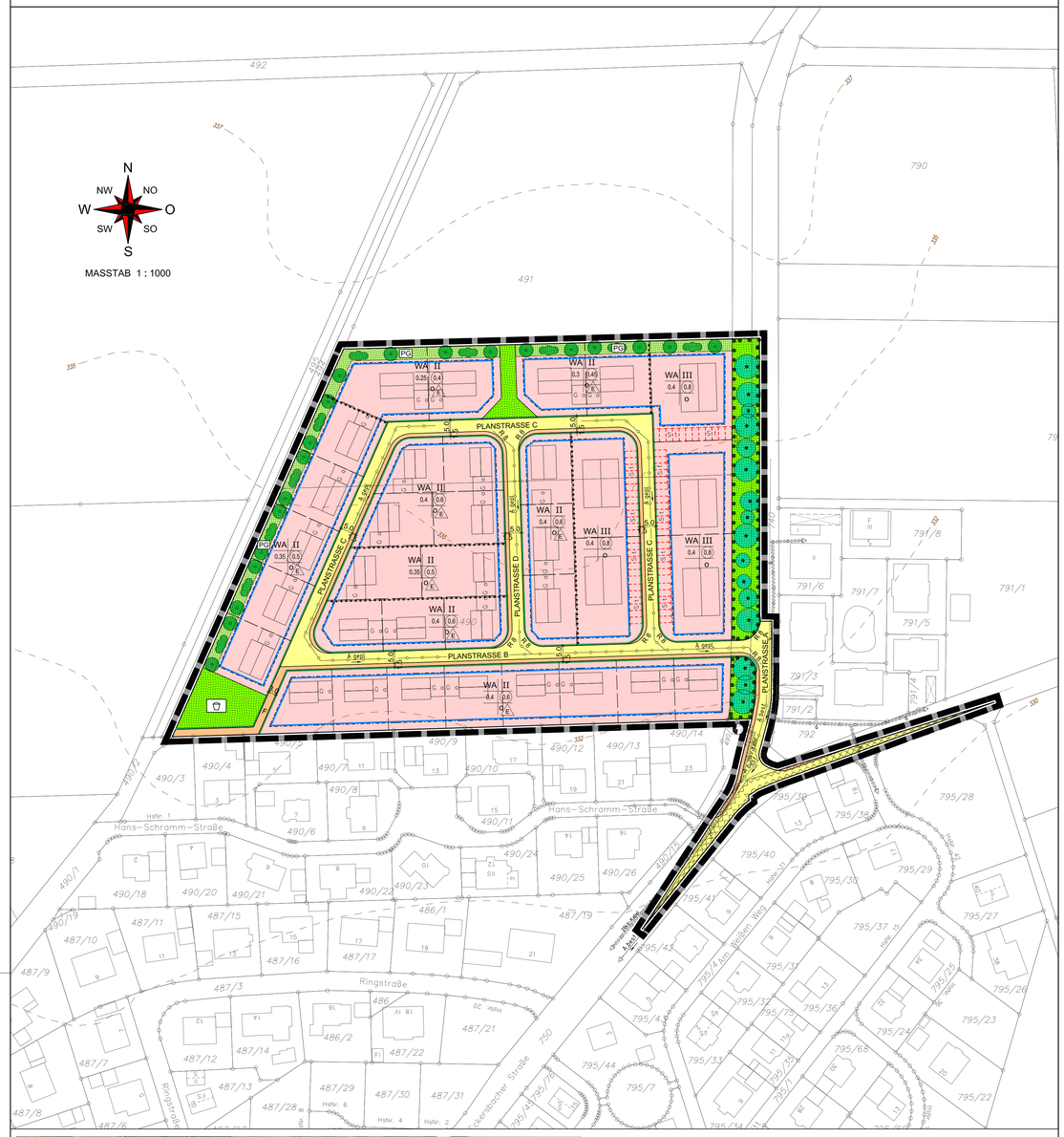
# STADT SCHLÜSSELFELD
# LANDKREIS BAMBERG

# BEBAUUNGSPLAN
# STEINBERG III
# THÜNGFELD



**Legende**

Ziel

Ausgleichsfläche ( 21.309,7 m²)

extensiv genutztes Grünland
2-malige Mahd ab 15.06., die ersten Jahre 3 malige Mahd mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung, nach drei Jahren Belassen von Altgrastreifen (ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter. Mahd im Frühjahr

Wildkrautsaum Blühstreifen
"Veitshöchheimer Mischung"
Verhinderung Gehölzaufwachs, Mahd über den Winter, ggf. Nachsaat

Extensivgrünland (artenreich)
durch Abtrag Grasnarbe, Ansaat autochthones Saatgut 2-malige Mahd ab 15.06., Belassen von Altgrastreifen (ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr

extensiv genutztes Grünland (artenarme Glatthaferwiese) durch Oberbodenauftrag, Ansaat autochthones Saatgut, 2-malige Mahd ab 15.06., Belassen von Altgrastreifen (ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr

Entwicklung Waldrand
Mahd im Frühjahr, Ergänzung mit Lesesteinhaufen und Wurzelstöcken

Entwicklung Laubwald, Entnahme und Umstürzen einzelner Kiefern, Belassen von Wurzelstöcke und anderen kleinteiligen Lebensraumstrukturen

Einzelgehölze Wildbirne Vogelkirsche

**Zuordnung Ausgleichsfläche**

Bereits einem Projekt zugeordnete Ausgleichsfläche

Neu zugeordnete Ausgleichsfläche

N

**Stadt Schlüsselfeld**

Ausgleichsplanung
Fl.Nr. 735, Gemarkung Heuchelheim

Maßstab: 1 : 1000 — Bearbeitet: sz
Datum: 23.04.2020 — Ergänzt: 17.09.2020


**TEAM 4** Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 — tel 09113/9357-0 — fax 39357-99
www.team4-planung.de — info@team4-planung.de


# VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

**Textteil zum Bebauungsplan "Steinberg III", Thüngfeld, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates 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. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-i), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl I S. 1328) 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 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), 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 17.09.2020 als Satzung.

## 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)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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.

WA

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen (ausgenommen der privaten Grünflächen) gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

**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 II Vollgeschosse zulässig: Z = II.

II

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III.

III

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

z. B. 0,4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb

z. B. 0,6

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe:
Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
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.

Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt bei Pult- und Flachdächern 11,00 m, bei allen übrigen Dachformen 13,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
Bei einer Ausbildung des 3. Vollgeschosses mit einem Pult- oder Flachdach ist die Ausbildung des 3. Vollgeschosses nur als Staffelgeschoss zulässig. Dabei muss dieses Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten um jeweils mindestens 1,50 m zurückspringen (ausgenommen: Bereich eines möglichen Aufzugschachtes).

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

**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)
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.

**6. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

PLANSTR. A

6.2 Selbständiger Fuß- oder Radweg:

6.3 Einmündungsradius

R 8

6.4 Straßenbegrenzungslinie

**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung bestehend

A Sw/r
A Sw/s

8.2 Abwasserleitung geplant

8.3 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen

20kV-Kabel

8.4 Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

8.5 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

**9. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten.

9.2 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz ist gärtnerisch durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend (mind. 50 %) standortheimischen Gehölze (siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Pflanzenwahl ist auf eine kindgerechte Bepflanzung zu achten (Bspw. keine Dornen-Sträucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.).

9.3 Private Grünflächen sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch-Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und 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.

PG

9.4 Artenliste standortheimischer Gehölze:

| Großbäume | Sträucher |
|---|---|
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Hasel (Corylus avellana) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Weißdorn (Crataegus laevigata) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Mittelgroße und kleine Bäume | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Feldahorn (Acer campestre) | Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Birke (Betula pendula) | Hundsrose (Rosa canina) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Salweide (Salix caprea) |
| Salweide (Salix caprea) | Holunder (Sambucus nigra) |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | |
| Obstgehölze in Sorten | |

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume und Hecken
Zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der privaten Grünflächen Strauch-/Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) vorzusehen. Die dargestellte Anordnung der Sträucher/Bäume ist als Vorschlag zu sehen und nicht bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.2 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände (Fläche im Ökoflächenkataster Bayern)
Im Bereich der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der Vegetationsbestand zu erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Die dargestellten Bestandsbäume dienen als Hinweis.

13.3 Versiegelungen
Insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

13.5 Ausgleichsmaßnahmen
Für den Eingriff in die bestehende Ausgleichs-/Landschaftspflegefläche wird eine Ausgleichsfläche von 37 m² auf der Fl.Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim festgesetzt.

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

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen eingehalten werden.

1.3 Dacheindeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.

1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite 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.

1.5 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung 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 Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen 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 Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.5 Stellplätze
Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
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 Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").
Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser / III gilt:
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken nachzuweisen.

3. Geländeanpassung
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

4. 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 dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1.50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 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.

5. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Ebenfalls sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Das anfallende Dachwasser ist mittels Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Zisternen darf 5 m³ nicht unterschreiten.
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.

## C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern — z. B. 490
4. Höhenlinien — 335
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag Hausbebauung
6.1 Hauptgebäude
6.2 Garage oder Carport
7. Bestehende Trafostation (außerhalb des Geltungsbereiches)
8. Maßzahlen — 5,0
9. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| | Bauweise |

10. Es wird angeregt, flach 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 Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
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. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
14. 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 tiefwurzelnde 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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

15. Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet 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 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

17. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

18. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, 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. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile 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 Geltungsbereichs 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

1. Der Bebauungsplan "Steinberg III" 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.

2. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinberg III", Thüngfeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung am 23.04.2020 hat die Stadt Schlüsselfeld beschlossen den Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2019 zu ergänzen. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 18.05.2020 unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2020 bis 09.11.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 09.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2020 den Bebauungsplan "Steinberg III", Thüngfeld, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2020 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Steinberg III", Thüngfeld, wurde am 18.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan "Steinberg III", Thüngfeld, 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
# STEINBERG III
# THÜNGFELD
## STADT SCHLÜSSELFELD
## LANDKREIS BAMBERG

Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

**BAMBERG, 17.09.2020**
**SATZUNGSBESCHLUSS: 19.11.2020**

**ENTWURFSVERFASSER**


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

**TEAM 4** Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65
tel 09113/9357-0 — fax 39357-99
www.team4-planung.de — info@team4-planung.de