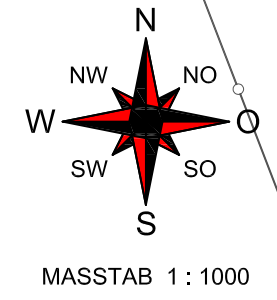


STADT SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEINACHER WEG UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALTER SPORTPLATZ ASCHBACH



Übersicht Teilfläche Fl.Nr. 242, ohne Maßstab

Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgleichsfläche (ca. 2.724 qm)
Extensives Grünland, Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
Obstbaumpflanzung (Hochstamm, Pflanzabstand 12 m)

Quelle: Luftbild mit Punkte Bay. Vermessungsverwaltung - BayernMap

Stadt Schlüsselfeld
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Aschbach - Steinacher Weg"

Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 242, GmkG, Aschbach

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: vfl

datum: 21.04.2016 erstellt: 18.08.2016

TEAM 4 Bauerschnitt + Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinacher Weg" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz", Aschbach, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015
b) der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.09.2015
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - VI, 14-VII-14, VI, 14-VIII-15, VI, 4-VIII-15 - vom 09.05.2016
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 421 V vom 31.08.2015
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 18.08.2016 als Satzung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVO)
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
2.4.1 Traufhöhe
2.4.2 Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
3.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3.4 Straßenverkehrsflächen
3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
3.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
3.7 Bestehendes Vakuumpumpwerk Abwasserleitung
3.8 Geplanter Standort Netzverteiler
3.9 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
3.10 Abwasserleitung bestehend (z. T. Druckleitung)
3.11 Abwasserleitung geplant
3.12 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.
3.13 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
3.14 Öffentliche Grünflächen
3.15 Spielplatz
3.16 Private Grünflächen mit Begrünungsbindung
3.17 Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen
3.18 Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen
3.19 Versiegelungen
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
4.2 Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb öffentlicher Grünflächen
4.3 Pflanzgebote für private Grünflächen mit Begrünungsbindung
4.4 Erhaltungsgebote für Bäume

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Garagen und Carports
15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dacheindeckung
1.4 Kniestock
1.5 Stellung der baulichen Anlagen
1.6 Höhenlage
2. Garagen, Carports und Stellplätze
2.1 Dachform bei Garagen und Carports
2.2 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)
2.3 Firsthöhen (gelten für alle Dachformen)
2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.5 Dacheindeckung
2.6 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
2.7 Stellplätze
3. Geländeangepassung
4. Einfriedigungen

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag Hauptgebäude und Garage
7. Maßzahlen
8. Schutzgebiete und Schutzobjekte
8.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG); Details siehe Begründung
8.2 Biotop der Bayerschen Biotopkartierung
9. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
10. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 18731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
11. Rücktauschierung, Kellerentwässerung
12. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
14. Denkmalpflege
15. Immissionen durch die Landwirtschaft

VERFAHRENSVERMERK
1. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 21.04.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Steinacher Weg" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz", Aschbach, beschlossen.

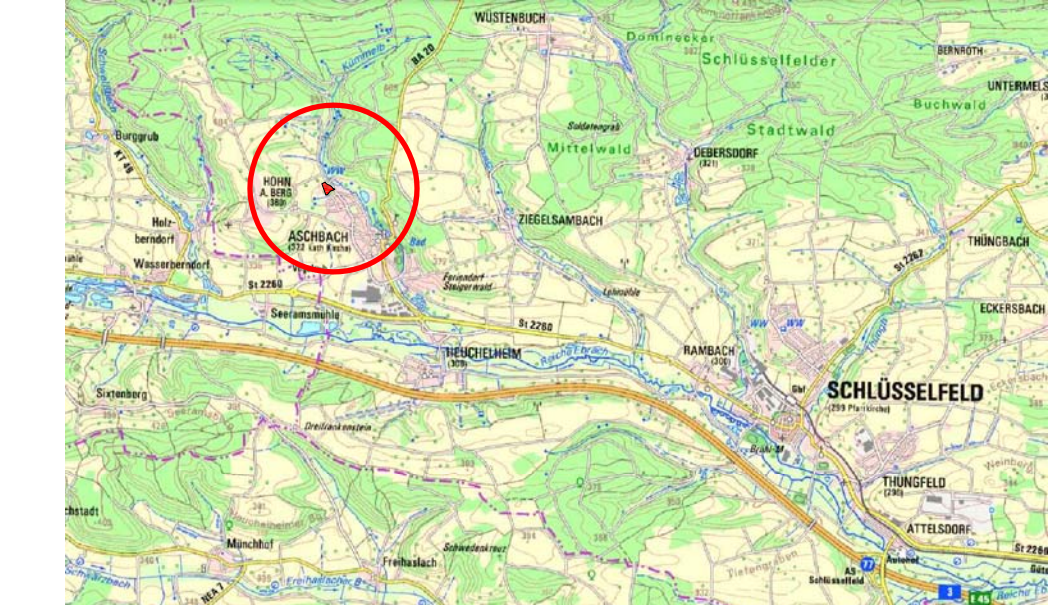
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.04.2016 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.04.2016 hat mit Schreiben vom 04.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.09.2016 bis 19.10.2016 beteiligt.

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEINACHER WEG UND 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALTER SPORTPLATZ ASCHBACH STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 21.04.2016
GEÄ: 18.08.2016
SATZUNGSBESCHLUSS: 17.11.2016

ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393, Fax 0951/59393
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauerschnitt + Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99