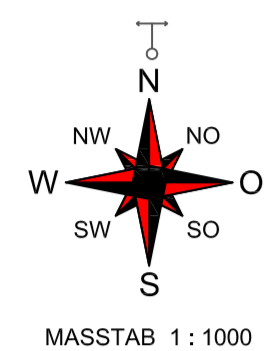


STADT SCHLÜSSELFELD

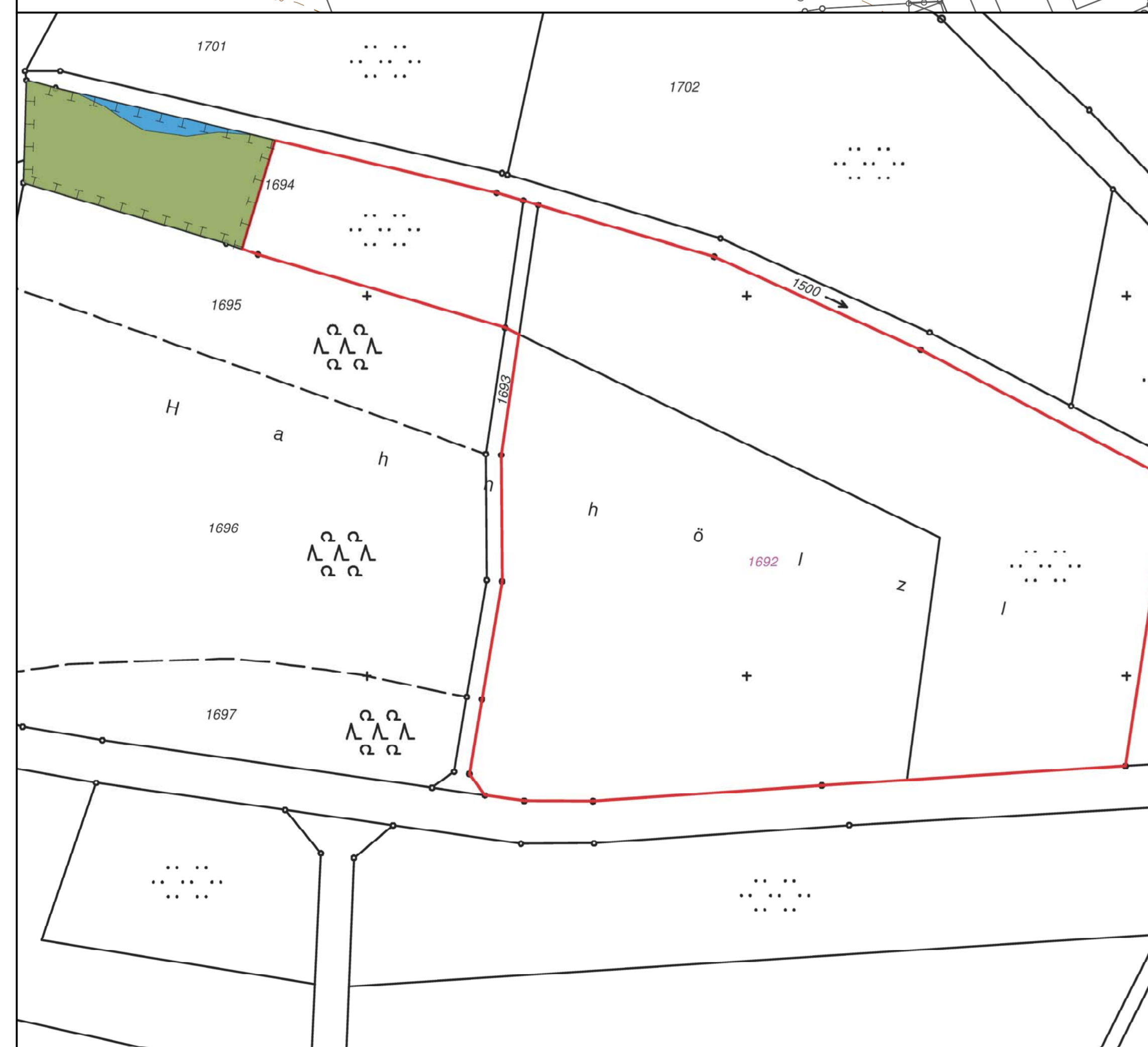
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHÄFERSRAIN, ECKERSBACH



MASSTAB 1:1000



Legende Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsfläche (1.767 qm)
Hochstaudenflur, Röhricht, ohne Düngung, Mahd alle 3-5 Jahre im Herbst/Winter-Halbjahr mit Mähgut-Abfuhr
Bachaufweitung

Hinweis
Bestehende Ausgleichsfläche 1. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Schlüsselfeld



Legende Ausgleich
Extensivgrünland, 1-2 schurig ohne Düngung, Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr
Anwaldsukzession
Tümpelbiotop (Tiefe min. 0,8 m)
Feuchtmulde (Tiefe 0,5 - 0,8 m)
Heckenpflanzung, standortheimische Gehölze
Erhaltung Einzelbaum

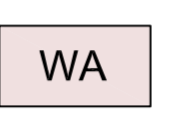
Stadt Schlüsselfeld
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Eckersbach - Schäfersrain"
Ausgleich auf Ökotoptfläche Flst. 115 und Teilfläche Flst. 111, Gmkg. Eckersbach

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schäfersrain", Eckersbach, 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 Gesetz vom 11.06.2013

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

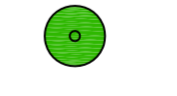
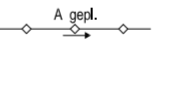
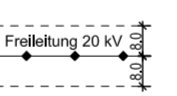
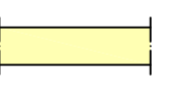
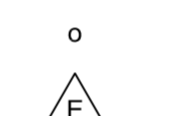
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 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 Traufhöhe
2.4.2 Firsthöhe
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)



II

z. B. 0,25

z. B. 0,35



- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Maßzahlen
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen
8.2 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
8.3 Niederspannungskabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
8.4 Abwasserleitung geplant
8.5 Die 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.
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
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 für Bäume innerhalb der privaten Grünflächen.
13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
13.3 Versiegelungen
15. Sonstige Pflanzenzeichen
15.1 Garagen und Carports

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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

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

- 3. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstückszusammengehörigkeit
4. Flurstücknummern
5. Höhenlinien
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Bebauungsvorschlag Hauptgebäude
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
10. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
12. Denkmalpflege

- 1. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 18.09.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schäfersrain", Eckersbach, 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 18.09.2014 hat in der Zeit vom bis 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 18.09.2014 hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom die den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schäfersrain", Eckersbach, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHÄFERSRAIN ECKERSBACH STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 18.09.2014
ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
TEAM 4 landschafts + ortspannung guido bauernschmitt + robert enders