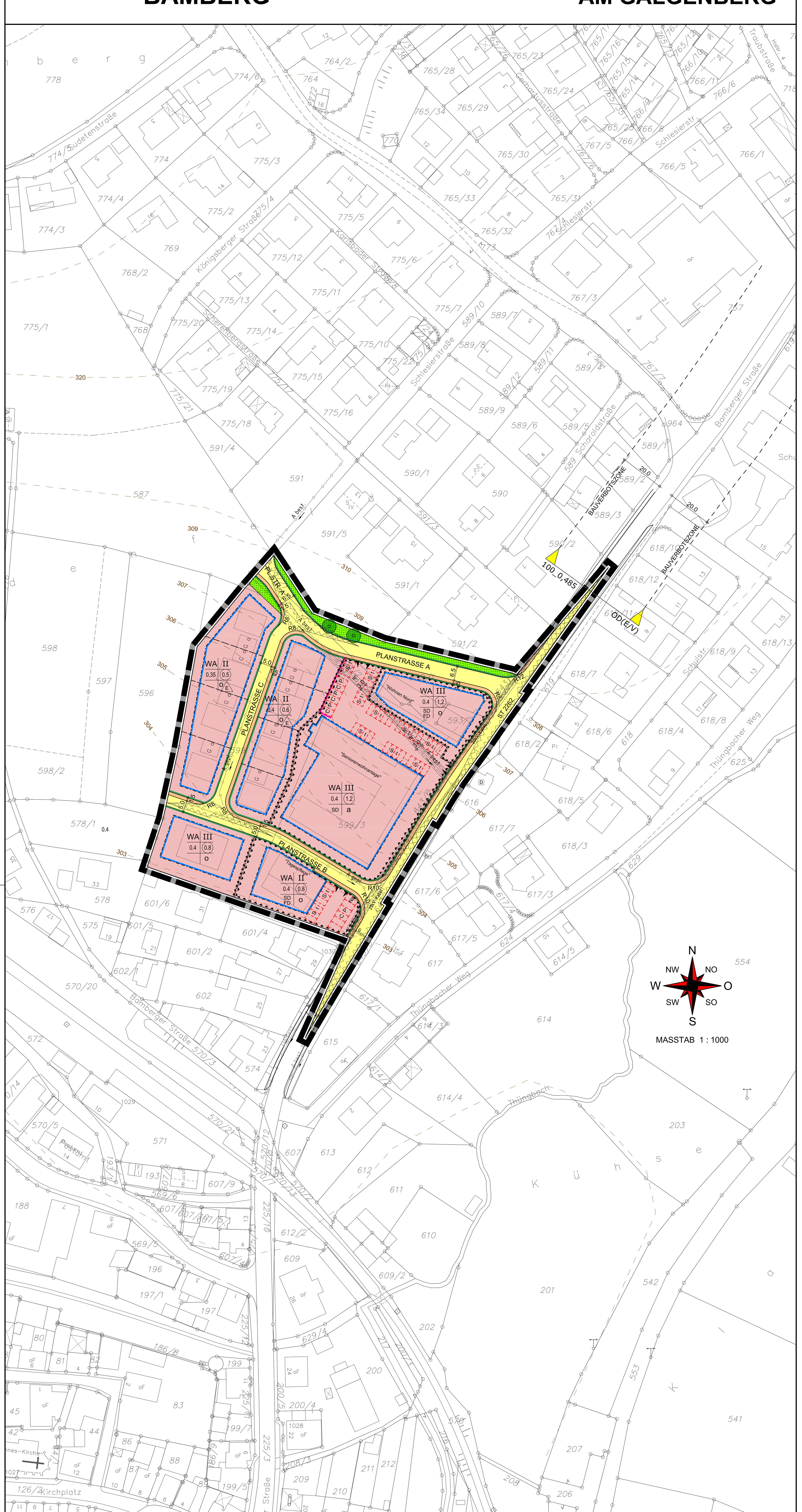
STADT SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WOHNPARK DREIFRANKEN
UND 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AM GALGENBERG



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnpark DreiFranken" und 2. Änderung Bebauungsplan am Galgenberg, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 13.06.2019.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im westlichen Bereich des Plangebietes (Einzelhausbebauung) sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren. Für das Mehrfamilienhaus im Südwesten des Plangebietes sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen 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 — z. B. 0.4
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.
Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Seniorenwohnanlage, Tagespflege und Wohnen Nord) gilt:
§ 19 Abs. 4 BauNVO wird in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind unter anderem Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Gleichzeitig darf die Grundflächenzahl durch diese Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Durch die festgesetzten Stellplätze und deren Zufahrten wird jeweils ein Wert von maximal 0,6 erreicht und die Anforderungen von § 19 Abs. 4 BauNVO somit eingehalten.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ — z. B. (0.6)
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Festsetzung nach Nutzungsstempel im Plan.

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

2.4.1 Traufseitige Wandhöhe
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung (Bereich II) gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **II** 6,60 m.
Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (Bereich III) gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **III** 9,50 m.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Bereiche II+III) gilt:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **II** 6,60 m.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **III** 9,50 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe
Bei Flachdächern gilt die zulässige traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe.
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung (Bereich II) gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt bei II 9,00 m.
Der First muss im Bereich der maximalen Firsthöhe mindestens jeweils 2,40 m von den seitlichen Gebäudeaußenwänden zurückspringen. Im Bereich der Rücksprünge ist eine Staffelung nach unten bis zur max. traufseitigen Wandhöhe möglich.
Siehe hierzu Erläuterungszeichnung unter C der verbindlichen Festsetzungen ("Maske" für maximale Ausdehnungen der Gebäudequerschnitte bezogen auf 12 m Gebäudebreite).

Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung (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).

Für den östlichen Bereich des Plangebietes (Bereiche II+III) gilt:
Die maximale Firsthöhe beträgt bei **II** 9,50 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei **III** 12,00 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, 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 — o
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.2 Abweichende Bauweise — a
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2.1 Da es sich um ein Gebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.3 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Staatsstraße 2262 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. mit 20,0 m breiter Bauverbotszone sowie Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E/V). — BAUVERBOTSZONE, OD(E/V), 20.0, St 2262
Die Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Festsetzung betrifft die äußerste Nordspitze des Plangebietes im Bereich des Sichtdreieckes. Der Kernbereich des Geltungsbereiches ist von der Bauverbotszone nicht betroffen.

Anpflanzungen und Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. mit Art. 29 BayStrWG).

In den Einmündungsbereichen zur Staatsstraße (Planstraßen A und B) sind die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen mit den Abmessungen 3,0 m (Tiefe) L 70 m (Länge) von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.

Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, die von der Stellplatzanlage ausgeht, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Bepflanzung) auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

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

6.1 Planstraßen mit Gehweg — PLANSTR. A
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Einmündungsradius — R 10

6.4 Ein- bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen zu den Stellplatzflächen im östlichen Bereich des Plangebietes.
Einfahrtsbereiche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

8.1 Abwasserleitung bestehend — A best.

8.2 Abwasserleitung geplant — A gepl.

8.3 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen je 0,5 m beidseits der Trassenachse — 20 kV-Kabel

8.4 Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen je 0,5 m beidseits der Trassenachse — G

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 bzw. gärtnerisch mit Strauch- und Laubbaumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Die öffentliche Grünfläche entlang der Planstraße A ist zudem durch hochstämmige Baumpflanzungen einzugrünen (siehe Festsetzung 13.1).

9.2 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen.
Die privaten Grünflächen sowie nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Laubbaumpflanzungen zu gestalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes mit offener Bauweise ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück und für den Bereich der abweichenden Bauweise mind. 10 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte sind möglichst auf der straßenzugewandten Seite der Grundstücke zu wählen. Die Gehölzpflanzungen haben zu mind. 50 % aus standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu bestehen, sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sowie (extensive) Flachdachbegrünungen sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Mittelgroße und kleine Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

9.3 Versiegelungen
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich der Stellplätze, Wege etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung gilt:
Maximal 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.

9.4 Begrünung von Stellplätzen
Nicht überdachte, mehrreihige Stellplatzflächen sind durch Laubbaum- und Strauchpflanzungen einzugrünen bzw. zu gliedern. Die Pflanzflächen von Bäumen sind dabei mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Ausfälle von Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

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 Pflanzgebot für Bäume
Zur Eingrünung des Straßenraums sind im Bereich der dargestellten Einzelbäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei nach Möglichkeit mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.2 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
Der im Geltungsbereich liegende Erdkeller ist vor der Baufeldberäumung auf mögliche Belange des Artenschutzes (Fledermaus etc.) von einem Fachkundigen zu untersuchen.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.

Stellplätze — St
Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage + Tagespflege gilt:
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Wohnen Nord (Bereich III) und den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung (Bereiche II+ III) gilt:
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Carports
Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage + Tagespflege gilt:
Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt sind.

Nebenanlagen — N a

15.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — lr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der bestehenden Abwasserleitungen
Die Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schalltschutzberechnung vom 15.07.2021 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen: es gelten die dortigen Regelungen.

15.3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung einer L-förmigen Lärmschutzwand am Westrand des Parkplatzes der Seniorenwohnanlage aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Parkplatzlärm festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.
Die Lärmschutzwand darf eine Höhe von 2,50 m - gemessen ab Oberkante des fertigen Parkplatzes - nicht unterschreiten.
Die Lärmschutzwand ist außerdem fugendicht und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB(A) zu versehen.

15.3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (St 2262) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden für die Gebäudeteile des östlichen Bereiches des Plangebietes folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:
Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster ($R_{w,R}$) und Fassadenbereiche (R'_w) aufweisen:

	Schalldämmmaß $R_{w,R}/R'_w$
Seniorenwohnanlage, Ostfassade	35 dB
Seniorenwohnanlage, Nordfassade	35 dB
Seniorenwohnanlage, Südfassade	35 dB
Tagespflege, Ostfassade	35 dB
Tagespflege, Nordfassade	30 dB
Tagespflege, Südfassade	30 dB
Wohnen Nord, Ostfassade	40 dB
Wohnen Nord, Nordfassade	35 dB
Wohnen Nord, Südfassade	35 dB

Der passive Lärmschutz ist gemäß den gültigen zuständigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

Für die Straßenlärm-zugewandten Ostfassaden wird im Bereich von Ruhe- und Aufenthaltsräumen für die Baukörper Seniorenwohnen+Tagespflege der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.
Für die Straßenlärm-zugewandten Ostfassade des Bereiches "Wohnen Nord" wird im Bereich von Ruhe- und Aufenthaltsräumen der Einbau von kontrollierten mechanischen Lüftungen vorgeschrieben, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

15.4 Umgrenzung 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 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.7 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 Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Gebäude

1.1 Dachform
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung gilt:
Es sind alle Dachformen zulässig.
Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage gilt:
Es sind nur Satteldächer zulässig. — SD
Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Tagespflege + Wohnen Nord gilt:
Es sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig. — SD, FD

1.2 Dachneigung
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung gilt:
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

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

1.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben etc.) sind zugelassen, wenn sie sich innerhalb der Schablone (Erläuterungszeichnung "Maske" unter C der verbindlichen Festsetzungen) bewegen.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2262) nicht durch die Sonnenkollektoren geblendet werden können.
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 Fassadengestaltung
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.8 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)
Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
max. 3,30 m

2.3 Firsthöhen (gelten für alle Dachformen)
Gemessen wird von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
max. 6,00 m
Bei Flachdächern entspricht der oberste Abschluss des Gebäudes der zulässigen Traufhöhe.

2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.5 Dachdeckung
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.

2.6 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1,00 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

2.7 Stellplätze
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung 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.
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Mehrfamilienhausbebauung sowie den östlichen Bereich des Plangebietes / Wohnen Nord gilt:
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
Für den östlichen Bereich des Plangebietes / Seniorenwohnanlage + Tagespflege gilt:
Die Stellplätze für die geplanten Einrichtungen sind gemäß der Bayerischen Stellplatzverordnung 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.
Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden 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. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

5. Entwässerung
Für den westlichen Bereich des Plangebietes / Ein- und Mehrfamilienhausbebauung gilt:
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern — z. B. 599/3
4. Höhenlinien — 307
5. Maßzahlen — 5.0
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Bebauungsvorschlag
7.1 Hauptgebäude
7.2 Garage oder Carport — Ga, CP
8. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

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

9. 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.

10. 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.

11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

12. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
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.
Dem jeweiligen Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

13. Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2262) nicht geblendet wird.

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 und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

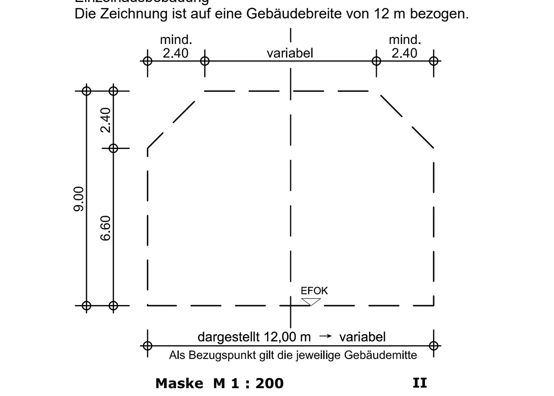
15. Denkmalpflege
Baudenkmal (nachrichtliche Übernahme) — D
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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 Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

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. 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 Technischen 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 Nachtstunde 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 tieffrequenten 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.

18. 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.

19. Maximal mögliche Abmessungen der Gebäude II für den westlichen Bereich des Plangebietes / Einzelhausbebauung
Die Zeichnung ist auf eine Gebäudebreite von 12 m bezogen.



Maske M 1 : 200 **II**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 13.06.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnanlage Johanniter" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" in Schlüsselfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2019 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 01.07.2019 bis 15.07.2019 unterrichtet.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 11.09.2019 stattgefunden.

5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.07.2019 hat mit Schreiben vom 26.07.2019 bis 11.09.2019 stattgefunden.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2019 bis 15.11.2019 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis 15.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

8. Aufgrund geänderter Planungsziele wurde der vorliegende Bebauungsplan mit Beschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 15.07.2021 als "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Wohnpark DreiFranken' und 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Galgenberg'" weitergeführt und die Planung entsprechend angepasst.

9. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Wohnpark DreiFranken" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" in der Fassung vom 15.07.2021 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 15.07.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………….2021 bis einschließlich ………..2021 erneut öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom …………2021 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Frist hierzu endete am ……………2021. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ……………..2021 ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnpark DreiFranken" und die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den ....

(Siegel)

....
1. Bürgermeister

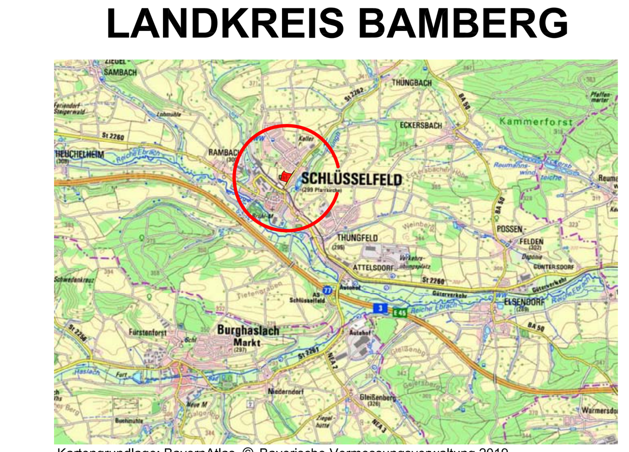
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Wohnpark DreiFranken" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan und die Bebauungsplan-Änderung sind damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Wohnpark DreiFranken" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg" 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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WOHNPARK DREIFRANKEN
UND 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AM GALGENBERG
STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

BAMBERG, 18.07.2019
GEÄ.: 19.09.2019
GEÄ.: 15.07.2021

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 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de