

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNPAK DREIFRANKEN UND 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN AM GALGENBERG**



**STADT SCHLÜSSELFELD  
LANDKREIS BAMBERG**

# **BEGRÜNDUNG**



**BFS+** GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593

[info@bfs-plus.de](mailto:info@bfs-plus.de)



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) [info@team4-planung.de](mailto:info@team4-planung.de)

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnpark DreiFranken" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2019

Einwohnerzahl:  
Stadt Schlüsselfeld 6.290 EW (31.12.2020)  
davon Schlüsselfeld 1.402 EW (31.12.2020)

Flächennutzungsplan: genehmigt;  
entspricht den Ausweisungen

Anzeigebehörde für den Bebauungsplan: Landratsamt Bamberg

### **Für den Bebauungsplan**

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

### **Für den Grünordnungsplan**

Entwurfsverfasser: **TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat am 13.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Wohnanlage Johanniter" in Schlüsselfeld aufzustellen und den bestehenden Bebauungsplan "Am Galgenberg" zum 2. Mal zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan "Am Galgenberg" ist seit 15.01.1965 rechtskräftig.

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.

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum des Hauptortes Schlüsselfeld an der Bamberger Straße (zugleich Staatsstraße 2262) und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Neben 8 geplanten Baurechten mit möglicher Einzelhausbebauung sowie 1 Mehrfamilienhaus im westlichen Bereich des Plangebietes beabsichtigt die Firma Dennert ProjekteINS GmbH, Schlüsselfeld, für das Diakonische Werk Bamberg-Forchheim e.V. die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege im östlichen Bereich des Plangebietes.

Im Bereich der Einzelhausbebauung ist eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen, für das Mehrfamilienhaus ist eine 3-geschossige Bauweise möglich. Bei der Wohnanlage ist eine 3-geschossige Bebauung, bei der Tagespflege eine 2-geschossige Bebauung beabsichtigt. Auf den restlichen Flächen im Nordosten des Plangebietes ist eine 3-geschossige Bauweise möglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen bereits als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Wohnpark DreiFranken' und 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Galgenberg'". Letztere betrifft geringe Flächen am Nordrand des Geltungsbereiches.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.  
Der Grünordnungsplan wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Für das weitere Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 3 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Obwohl im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wird die frühzeitige Auslegung durchgeführt. Zusätzlich wurde vom Stadtrat Schlüsselfeld beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Während einem entsprechenden Informationszeitraum vom 01.07.2019 bis 15.07.2019

im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld (mit Planungsstand 13.06.2019) wurden keine Bedenken und Anregungen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden, Osten und Süden von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Westen an die freie Flur. Gleichzeitig grenzt der Geltungsbereich im Osten an die Staatsstraße 2262 an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüsselfeld liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 587/1, 593/2, 599/1, 599/2 und 599/3

Flurnummern teilweise: 587, 599, 643, 643/4 und 643/6

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch den Erwerb der Bauflächen durch die Stadt Schlüsselfeld und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Die Innenentwicklungspotentiale im Gemeindeteil Schlüsselfeld sind damit nahezu ausgeschöpft.

Die geplanten Gebäude für das Diakonische Werk Bamberg - Forchheim e.V. umfassen eine Seniorenwohnanlage im zentralen östlichen Bereich des Plangebietes sowie eine Tagespflege für die Diakonie im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Zugänge zu Gebäude, Wohnungen und Tagespflegeeinrichtungen sollen alle barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet werden.

Die Stellplätze für die Wohnungen der Seniorenwohnanlage und der Tagespflege wurden nach Stellplatzschlüssel ermittelt.

Im Nordosten des Plangebietes steht eine weitere Fläche für ein größeres Wohngebäude zur Verfügung. Durch die Anordnung der Baukörper im östlichen Teil des Plangebietes wird somit ein städtebaulich wünschenswerter Lückenschluss der bisherigen Baulücke an der Nordwestseite der Bamberger Straße erzielt. Dadurch wird die Baulinie der bestehenden Bebauung Bamberger Straße südlich des Geltungsbereiches (HS-Nrn. 23 bis 27) bis zur bestehenden Bebauung der Scherenbergstraße (HS-Nr. 17) bzw. der Scharoldstraße (HS-Nrn. 7 bis 1) nördlich des Geltungsbereiches weitergeführt.

Die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen, die in erster Linie durch den Straßenlärm der Staatsstraße resultieren, sind in Kapitel 7 "Immissionsschutz" beschrieben.

Im westlichen Bereich des Plangebietes solle eine Einzelhausbebauung für bis zu 8 Wohngebäude entstehen. Am Südwestrand des Plangebietes ist ein Mehrfamilienhaus beabsichtigt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Schlüsselfeld zur Verfügung gestellt. Dies gilt ebenfalls für Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Schlüsselfeld ist durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

In Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Auch in Aschbach gibt es einige Gewerbebetriebe. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüsselfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüsselfeld vorhanden. Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u. a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld sind drei Ärzte, zwei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und eine Apotheke niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim der Diakonie Bamberg-Forchheim und eine Unfallhilfe der Johanniter e. V. sowie zwei Sozialstationen. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchstadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüsselfeld ist seit über 30 Jahren abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wurde für den Kernort Schlüsselfeld durchgeführt.

In Schlüsselfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg, Schlüsselfeld und Höchstadt sowie Schlüsselfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Schlüsselfeld etwa 200 m nördlich des historischen Altortes) direkt an der Bamberger Straße (zugleich Staatsstraße 2262).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden, Osten und Süden von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Westen an die freie Flur. Gleichzeitig grenzt der Geltungsbereich im Osten an die Staatsstraße 2262 an.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 310 m ü. NN auf ca. 303 m.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,710 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

|                                    | ha           | %            |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b> | <b>1,297</b> | <b>75,8</b>  |
| <b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b> | <b>0,364</b> | <b>21,3</b>  |
| <b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>     | <b>0,049</b> | <b>2,9</b>   |
| <b>GESAMTFLÄCHE</b>                | <b>1,710</b> | <b>100,0</b> |

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind, wo möglich, großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Im Westen und Süden ist eine Einzel- bzw. Mehrfamilienhausbebauung geplant, entlang der Staatsstraße im östlichen Bereich ist eine Seniorenwohnanlage für die Diakonie Bamberg - Forchheim (zentraler Bereich) und eine Tagespflege (südlicher Bereich) geplant. In der nordöstlichen "Restfläche" kann ebenfalls noch eine Wohnanlage realisiert werden.

#### **Östlicher Bereich / Seniorenwohnanlage:**

Bei der Seniorenwohnanlage im östlichen zentralen Bereich des Plangebietes ist eine 3-geschossige Bebauung beabsichtigt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden wie folgt festgesetzt: TH 9,50 m, FH 12,00 m. Es ist eine Abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist hier nur eine Bebauung mit Satteldach. In diesem Bereich

sind insgesamt 40 Stellplätze vorgesehen, die vom Betreiber gemäß Stellplatzschlüssel ermittelt wurden.

#### **Östlicher Bereich / Tagespflege:**

Bei der Tagespflege im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine 2-geschossige Bebauung beabsichtigt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden wie folgt festgesetzt: TH 6,60 m, FH 9,50 m. Zulässig ist hier nur eine Bebauung mit Satteldach oder Flachdach. In diesem Bereich sind insgesamt 12 Stellplätze vorgesehen, die vom Betreiber gemäß Stellplatzschlüssel ermittelt wurden.

#### **Östlicher Bereich / Wohnen Nord:**

In der Restfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden wie folgt festgesetzt: TH 9,50 m, FH 12,00 m. Zulässig ist hier nur eine Bebauung mit Satteldach oder Flachdach. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

#### **Westlicher Bereich / Einzelhausbebauung:**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für die geplanten 8 Einzelhaus-Baurechte wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dies ermöglicht z. B. eine zweigeschossige Bebauung mit einer niedrigen Dachneigung als auch z. B. eine erdgeschossige Bebauung mit einer steilen Dachneigung – hier würde das zweite Vollgeschoss im Dachbereich liegen. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden wie folgt festgesetzt: TH 6,60 m, FH 9,00 m. Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden für diesen Bereich nicht getroffen.

Die maximale Wohnungsanzahl je Gebäude wurde auf 3 begrenzt.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 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.

#### **Westlicher Bereich / Mehrfamilienhausbebauung:**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für das Mehrfamilienhaus im südwestlichen Bereich des Plangebietes wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden wie folgt festgesetzt: TH 9,50 m, FH 11,00 m für Pult- und Flachdächer, FH 13,00 m für alle übrigen Dachformen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

#### **Weitere Festlegungen:**

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Orientierungswerte für die Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. teilweise unterschritten.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes wird § 19 Abs. 4 BauNVO 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 erforderlichen festgesetzten Stellplätze für die Seniorenwohnanlage im zentralen Bereich (40) sowie im südlichen Bereich der Tagespflege (12) wird inkl. deren jeweiligen Zufahrten ein GRZ-Wert von maximal 0,6 nicht überschritten. Insgesamt werden somit die Anforderungen von § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Für die westlichste Stellplatzreihe der Seniorenwohnanlage und die östliche Stellplatzreihe der Tagespflege ist jeweils eine Ausführung als Carports möglich.

Zu den geplanten Gebäuden sind Standortvorschläge für Garagen in den Plan eingetragen. Diese können überall auf den Grundstücken errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen.

Nachfolgend ist für das Baugebiet "Wohnpark FreiFranken" mit Ausnahme der Einrichtungen der Diakonie Bamberg - Forchheim (Seniorenwohnanlage + Tagespflege) eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten je Baurecht abgebildet - für das Mehrfamilienhaus sowie dem Bereich "Wohnen Nord" im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird jeweils von einer Bebauung mit 6 Wohneinheiten je Baurecht gerechnet

(Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit):

|                                 | minimal  | maximal  |
|---------------------------------|----------|----------|
| 10 Wohngebäude<br>(8 EFH+2 MFH) | 20 WE    | 28 WE    |
| Einwohner                       | 49 EW    | 69 EW    |
| Netto-Wohndichte                | 71 EW/ha | 99 EW/ha |
| Brutto-Wohndichte               | 29 EW/ha | 40 EW/ha |
| Netto-Wohnungsdichte            | 29 WE/ha | 40 WE/ha |
| Brutto-Wohnungsdichte           | 12 WE/ha | 16 WE/ha |

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 55 Einwohner ausgelegt sein.

## **5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung**

### **5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha, wird aktuell überwiegend intensiv als Grünland genutzt und schließt im Süden und Norden an bereits bestehende Siedlungsflächen entlang der Bamberger Straße an. Im Geltungsbereich finden sich stellenweise naturnahe Gehölzstrukturen als nördliche Streifen entlang der Flurstücksgrenzen und als Feldgehölz im östlichen Randbereich. Der nördliche Gehölzstreifen (Weide, Ulme und Eschen-Ahorn) verläuft dabei in einer teils feuchten Senke und das Feldgehölz (Baum-/Strauchhecke mit zentralen Überhältern aus überwiegend Hainbuche und Schlehe) liegt innerhalb des intensiv genutzten Grünlandes. Unterhalb des Feldgehölz-



zes verläuft ein Erdkeller unbekannter Länge, dessen Eingang in südöstlicher Richtung zur Bamberg Straße liegt.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und die Eingrünung des Baugebietes. Auf Grund dessen wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch mit Strauch- und Laubbaumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Planstraße A ist zudem durch hochstämmige Baumpflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe nachfolgende Artenauswahl) einzugrünen. 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.

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.

Bei nicht überdachten, mehrreihigen Parkplatzflächen ist eine Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen (siehe Pflanzliste) durchzuführen. Die Pflanzbeete der Baumpflanzungen sind dabei mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Ausfälle von Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bereiche für unterirdische Versorgungsleitungen sind von einer Bepflanzung mit Gehölzen möglichst freizuhalten.

#### 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*)

Zur Minimierung der Versiegelung sind zudem, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc.).

## 5.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzabschätzung bewertet. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend intensiv als Grünland genutzt. In Teilbereichen finden sich naturnahe Gehölzstrukturen die direkt an die intensiv genutzten Bereiche anschließen. Durch die intensive Nutzung im Umfeld der Gehölze und der Nähe zu Wohnbebauung (Spaziergänger mit Hund, streunende Hauskatzen etc.) ist allenfalls mit störungstoleranten, heckenbrütenden Vogelarten zu rechnen. Markante Baumhöhlen und Rindenspalten wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht erfasst, wodurch ein Vorkommen von Fledermausarten unwahrscheinlich ist.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes und zur Minimierung der Beeinträchtigungen heckenbrütender Vogelarten haben die Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

Der im Nordosten des Geltungsbereiches liegende Erdkeller wird aktuell mäßig genutzt und besitzt keine eindeutigen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Des Weiteren wurden im Rahmen der Bestandskartierung keine eindeutigen Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes ist im Vorfeld der Baufeldberäumung der Erdkeller auf mögliche Belange des Artenschutzes (Fledermaus etc.) von einem Fachkundigen Biologen zu untersuchen. Sollte die Betroffenheit einer Fledermauspopulation nachgewiesen werden, sind vor Abriss des Erdkellers geeignete Maßnahmen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen um Verbotstatbestände auszuschließen.

## 5.3 Eingriffsregelung gem. BauGB

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13a BauGB geändert. Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

# **6. Vorgesehene Erschließung**

## **6.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Staatsstraße 2262. Von hier aus sollen zwei Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) nach Westen abzweigen. Diese Planstraßen sind durch die Planstraße C miteinander verbunden und können später in Richtung Westen weitergeführt werden.

Die Fahrbahnbreiten betragen 6,50 m (Haupterschließungsstraße Planstraße A) bzw. 5,0 m, ein Gehweg wurde jeweils eingeplant.

Weitere Zufahrten zur Staatsstraße mit Ausnahme der beiden Planstraßen dürfen nicht angelegt werden. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Verbot für Ein- und Ausfahrten zur Staatsstraße hin festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der östliche Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage des Seniorenwohnheims (40 Stellplätze) - neben einer ausgewiesenen Zufahrt von der Planstraße A (nördlich der Stellplätze) ist die Zufahrt auch direkt auf die Staatsstraße möglich. In diesem Bereich ist das Verbot für

Ein- und Ausfahrten entsprechend unterbrochen. Der erste (östlichste) Stellplatz wurde in einem Abstand von 10 m zur Gehwegkante angeordnet. Die Zufahrt zu den 12 Stellplätzen der Tagespflege ist nur von der Planstraße B aus möglich.

Bezüglich der Anbindungen der Planstraßen A und B an die Staatsstraße 2262 wurden außerdem folgende Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt:

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 Abwasser 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).

## **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden im Mischsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird dabei in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in der Kläranlage Schlüsselfeld entsorgt.

Die Prüfung des Kanalnetzes und der Aufnahmekapazität der bestehenden Kanalisation hinsichtlich des zusätzlichen Niederschlagswassers sind erfolgt. Das bestehende Kanalnetz und die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

Für die bestehende Abwasserleitung auf Privatgrund im Nordosten wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Das anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem Grundstück zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers wird außerdem die Errichtung von Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt festgesetzt. Überschüssiges oder gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Den jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll Aussagen zu den Grundwasserständen sowie drückendes Grundwasser der jeweiligen Baugrundstücke enthalten.

## **6.3 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend. Der Leitungsverlauf wurde im Bebauungsplan dargestellt.

Zur weiteren Verbesserung des Trinkwasserdargebotes wird die Stadt Schlüsselfeld in absehbarer Zeit einen weiteren Tiefbrunnen im Bereich von Reichmannsdorf errichten.

#### **6.4. Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

Am Nordwestrand der Staatsstraße verläuft ein 20 kV-Kabel im Bereich des Gehweges, das mit Schutzstreifen in die Planungen übertragen wurde.

### **7. Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird zum einen von der südöstlich angrenzenden Staatsstraße, zum anderen von westlich des Plangebietes liegenden bestehenden Gewerbelärmquellen beeinflusst.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden daher alle vorhandenen Verkehrs- und Gewerbeemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wie folgt untersucht und beurteilt werden:

- **Verkehrslärbetrachtung:**
  - Staatsstraße 2262 (Südosten)
  - Kreisstraßen BA 5 und BA 54 (Westen)
- **Betrachtung Gewerbelärm:**
  - bestehende Gewerbegebiete Schlüsselfeld - Firma Dennert und Firma Schwarz

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. gemäß TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm". Zusätzlich sollen im Plangebiet selbst 40 Stellplätze im Bereich der Seniorenwohnanlage sowie 12 Stellplätze im Bereich der Tagespflege ausgewiesen werden, die aufgrund durch Besucherverkehr auch öffentlich genutzt werden. Von daher müssen auch die von den Parkplätzen künftig ausgehenden Emissionen gegenüber der nächstliegenden bestehenden Wohnbebauung (auf der gegenüberliegenden Seite der Bamberger Straße) sowie der nächstliegenden künftigen Bebauung im Plangebiet betrachtet werden (mögliche Stellplätze der nordöstlichen Restfläche werden hierbei ebenfalls berücksichtigt, da eine öffentliche Nutzung bisher nicht ausgeschlossen):

- **Betrachtung Parkplatzlärm:**
  - neue Parkplätze des Wohnparks DreiFranken (Seniorenwohnen + Tagespflege) sowie "Wohnen Nord"

Die Beurteilung des Parkplatzlärms erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz sowie zusätzlich gemäß TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm".

Hinsichtlich der genannten Emissionen wird auf die schalltechnische Untersuchungen vom 15.07.2021 verwiesen, die als Bestandteil der Begründung dem Verfahren beiliegen. Im Anschluss werden die Erkenntnisse dieser Schallschutzberechnung zusammengefasst.

## **7.1 Immissionen durch Verkehrslärm**

Die Untersuchungen zum Verkehrslärm (hinsichtlich der östlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße 2262) ergaben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte bei allen schallzugewandten Fassaden im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Die maximale Überschreitung beträgt dabei bis zu 8,7 dB(A) tags und 10,0 dB(A) nachts.

Bei allen übrigen Gebäudefassaden der Wohnanlage sowie beim kompletten westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung) werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überall eingehalten.

Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden zur Einhaltung gesunder Wohn- und Ruheverhältnisse in den Innenräumen für die Gebäudeteile des östlichen Bereiches des Plangebietes / Wohnanlage folgende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:

Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster ( $R_{w,R}$ ) und Fassadenbereiche ( $R'_{w}$ ) aufweisen:

|                                 | <b>Schalldämmmaß</b>               |
|---------------------------------|------------------------------------|
|                                 | <b><math>R_{w,R}/R'_{w}</math></b> |
| Seniorenwohnanlage, Ostfassade  | <b>35 dB</b>                       |
| Seniorenwohnanlage, Nordfassade | <b>35 dB</b>                       |
| Seniorenwohnanlage, Südfassade  | <b>35 dB</b>                       |
| Tagespflege, Ostfassade         | <b>35 dB</b>                       |
| Tagespflege, Nordfassade        | <b>30 dB</b>                       |
| Tagespflege, Südfassade         | <b>30 dB</b>                       |
| Wohnen Nord, Ostfassade         | <b>40 dB</b>                       |
| Wohnen Nord, Nordfassade        | <b>35 dB</b>                       |
| Wohnen Nord, Südfassade         | <b>35 dB</b>                       |

Der passive Lärmschutz ist gemäß der gültigen Vorschriften entsprechend nachzuweisen.

Obwohl die festgestellten Überschreitungen nur Teile der Nord- und Südfassaden betreffen, wird die Anwendung des erforderlichen Schalldämmmaßes auf die gesamte betroffene Fassade empfohlen.

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.

Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend unter Pkt. 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen enthalten.

## **7.2 Immissionen durch Gewerbelärm**

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm ergab hinsichtlich der westlich und nordwestlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe - unter der Annahme, dass bei allen näher an den Gewerbeflächen liegenden Immissionsorten der bestehenden Bebauung von Schlüsselfeld die Richtwerte eingehalten werden - keine unzulässigen Überschreitungen im künftigen Plangebiet.

## **7.3 Immissionen durch Parkplatzlärm**

Die Untersuchungen zum Parkplatzlärm des künftigen Parkplatzes der Wohnanlage (im Plangebiet) ergaben eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei allen Immissionspunkten der benachbarten bestehenden und geplanten Bebauung. Auch die Untersuchungen möglicher Einzelereignisse ergaben keine unzulässigen Richtwertüberschreitungen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Errichtung einer 2,5 m hohen L-förmigen Schallschutzwand an der Westseite des Parkplatzes zur Abschirmung der künftigen Baurechte gegenüber dem Parkplatz. Diese aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) ist ebenfalls unter Pkt. 15.3 der Verbindlichen Festsetzungen enthalten und wurde im Planteil ausgewiesen. Die Ausführung ist blickdicht, fugendicht und mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB(A) zu erfolgen.

## **8. Kosten für öffentliche Erschließung**

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

Die Kosten aller in Zusammenhang mit der Errichtung der eigentlichen Seniorenwohnanlage und Tagespflege entstehenden Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlussleitungen, Oberflächenbeläge der Parkplätze etc.) sind in der Aufstellung nicht enthalten.

### **8.1 Verkehrsanlagen**

Mischverkehrsflächen (neu)  
ca. 2.400 m<sup>2</sup> x 185,- €/m<sup>2</sup> **444.000,00 €**

### **8.2 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)**

Mischwasser ca. 170 m x 820,- € 139.400,00 €  
Hausanschlüsse ca. 12 St. x 2.200,- € 26.400,00 €

**Gesamt ca. 166.000,00 €**

### **8.3 Wasserversorgung**

Hauptleitung ca. 170 m x 430,- € 73.100,00 €  
Hausanschlüsse ca. 12 St x 1.600,- € 19.200,00 €

**Gesamt ca. 92.000,00 €**

### **8.4 Öffentliche Grünflächen**

Baumpflanzungen inkl. 2-jähriger Entwicklungspflege  
2 Stck. x 1.000,- € 2.000,00 €

Beraste Grünfläche ohne Anpflanzungen  
ca. 470 m<sup>2</sup> x 30,- € 14.100,00 €

**Gesamt ca. 16.000,00 €**

**Gesamt gerundet netto 718.000,00 €**

## **9. Beteiligte Fachstellen**

|      |   |                           |
|------|---|---------------------------|
| 9.1  | Regierung von Oberfranken                                       | 95444 Bayreuth            |
| 9.2  | Landratsamt Bamberg   | 96052 Bamberg             |
| 9.3  | Regionaler Planungsverband Oberfranken-West                     | 96052 Bamberg             |
| 9.4  | Staatliches Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau                     | 96047 Bamberg             |
| 9.5  | Wasserwirtschaftsamt Kronach                                    | 96317 Kronach             |
| 9.6  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung               | 96049 Bamberg             |
| 9.7  | Amt für Landwirtschaft und Forsten                              | 96047 Bamberg             |
| 9.8  | Amt für Ländliche Entwicklung                                   | 96047 Bamberg             |
| 9.9  | Bayernwerk Netz GmbH  | 96052 Bamberg             |
| 9.10 | Deutsche Telekom Technik GmbH                                   | 96052 Bamberg             |
| 9.11 | Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd                       | 80339 München             |
| 9.12 | Omnibusverkehr Franken GmbH                                     | 90443 Nürnberg            |
| 9.13 | Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern                        | 95444 Bayreuth            |
| 9.14 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q                 | 80539 München             |
| 9.15 | Bayerischer Bauernverband                                       | 96047 Bamberg             |
| 9.16 | Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg<br>- Liegenschaftsabteilung | 96049 Bamberg             |
| 9.17 | Evangelische Gesamtkirchenverwaltung                            | 96049 Bamberg             |
| 9.18 | Markt Burgebrach  | 96138 Burgebrach          |
| 9.19 | Markt Burgwindheim/VG Ebrach                                    | 96157 Ebrach              |
| 9.20 | Markt Geiselwind  | 96160 Geiselwind          |
| 9.21 | Markt Burghaslach   | 96152 Burghaslach         |
| 9.22 | Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch                         | 91315 Höchstadt a.d.Aisch |
| 9.23 | Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt                            | 91315 Höchstadt a.d.Aisch |
| 9.24 | Markt Wachenroth  | 96193 Wachenroth          |
| 9.25 | Stadt Schlüßelfeld  | 96132 Schlüßelfeld        |
| 9.26 | Diakonisches Werk Bamberg - Forchheim e.V.                      | 96047 Bamberg             |
| 9.27 | Dennert ProjektEINS GmbH  | 96132 Schlüßelfeld        |
| 9.28 | Team 4  | 90419 Nürnberg            |
| 9.29 | Büro für Städtebau u. Bauleitplanung                            | 96047 Bamberg             |

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 18.07.2019

Geändert: Bamberg, 19.09.2019

Geändert: Bamberg, 15.07.2021

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de





## 1. NACHTRAG

### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnanlage Johanniter" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg", Stadt Schlüsselfeld**

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Planunterlagen und des Schallschutzberichtes hinsichtlich der Ausführung der Lärmschutzwand an der westlichen Parkplatzeihe
- Ausführung der westlichsten Parkplatzeihe als mögliche Carports; Anpassung der Festsetzungen und der Begründung hierzu
- Überarbeitung der Ausführungen in der Begründung zum bestehenden Kanalnetz von Trenn- in Mischsystem
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Ausführungen zu Metalldächern
- Erweiterung des Verbots für Ein- und Ausfahrten zur Staatsstraße
- Ergänzungen der Festsetzungen und der Begründung hinsichtlich des Verbots der Blendwirkung zur Staatsstraße
- Eintrag eines 20-kV-Erdkabels und einer Gasleitung inkl. Schutzstreifen in Plan und Festsetzungen

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 19.09.2019 mit der Begründung vom 19.09.2019 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 19.09.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail: [wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de](mailto:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de)



## 2. NACHTRAG

### **zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohnpark DreiFranken" und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Galgenberg", Stadt Schlüsselfeld**

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Änderung des Plantitels in "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Wohnpark DreiFranken' und 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Galgenberg'", Stadt Schlüsselfeld
- Änderung des kompletten östlichen Bereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Wohnanlage nördlich und südlich der Planstraße B inkl. Anpassung der Baugrenzen, Geschoszzahlen, Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Stellplätzen und Carports mit deren Zufahrten; Anpassung der Verbindlichen Festsetzungen und der Beschreibungen in der Begründung; Anpassung der schalltechnischen Untersuchungen und des Schallschutz-Berichts als Bestandteil der Begründung
- Änderung des geplanten Grenzverlaufs zur westlich angrenzenden Bauzeile an der Planstraße C inkl. Anpassung der Baugrenze
- Anpassung der Darstellungen des Gehwegs an der Bamberger Straße an die tatsächlichen Gegebenheiten, Entfall der öffentlichen Grünflächen westlich des Gehwegs Bamberger Straße, Ausweisung eines zusätzlichen Gehweges am Südrand der Planstraße B (bis zur Tagespflege)
- Entfall des Leitungsrechtes an Südrand des Geltungsbereiches
- Ausweisung eines Baurechtes für ein Mehrfamilienhaus anstelle der beiden südwestlichen Einzelhaus-Baurechte

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 15.07.2021 mit der Begründung vom 15.07.2021 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des dritten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 15.07.2021

**BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

