



# STADT SCHLÜSSELFELD

## LANDKREIS BAMBERG

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

# SCHMIEDSBERG III REICHMANNSDORF



Textteil zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg III", Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungs- und Grünordnungsplanung ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 16.02.2017.

Präambel:

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 und Art. 6 G v. 29.5.2017
b) der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1988, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016
e) des Gesetzes über den Schutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017
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 Gesetz vom 13. Dezember 2016

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

### 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)
1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.2.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
1.3 Gewerbegebiete (§ 8 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 Allgemeines Wohngebiet (WA)
2.1.2 Mischgebiet und Gewerbegebiet (MI und GE)
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
2.4.2 Traufhöhe im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)
2.4.3 Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
2.4.4 Firsthöhe im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)

- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 Abweichende Bauweise im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE)
3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Einmündungsradius
6.4 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Abwasserleitung bestehend
6.2 Abwasserleitung geplant

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
9.2 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
9.3 Minimierung der Versiegelung
9.4 Versiegelungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
13.1 Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Begrünungsbindung
13.2 Pflanzgebote für Laubbäume in privaten Grünflächen mit Begrünungsbindung
15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Table with 3 columns: Teilfläche, Emissionskontingent I (tags), Emissionskontingent II (nachts). Rows include TF 1 - GE SE III and TF 2 - MI SE III.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Referenzgrenze).

- 15.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
15.6 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachendeckung
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
2.3 Firsthöhen
2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
2.5 Dachendeckung
2.6 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, nur Carports mindestens 1 m, einzuhalten.
2.7 Stellplätze
3. Geländeangepassung
4. Einfriedigungen

- 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 BImSchV zu beachten.
10. Rückschutzsicherung, Kellerentwässerung
11. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
12. Grenzabstände bei Bepflanzungen
13. Denkmalpflege

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

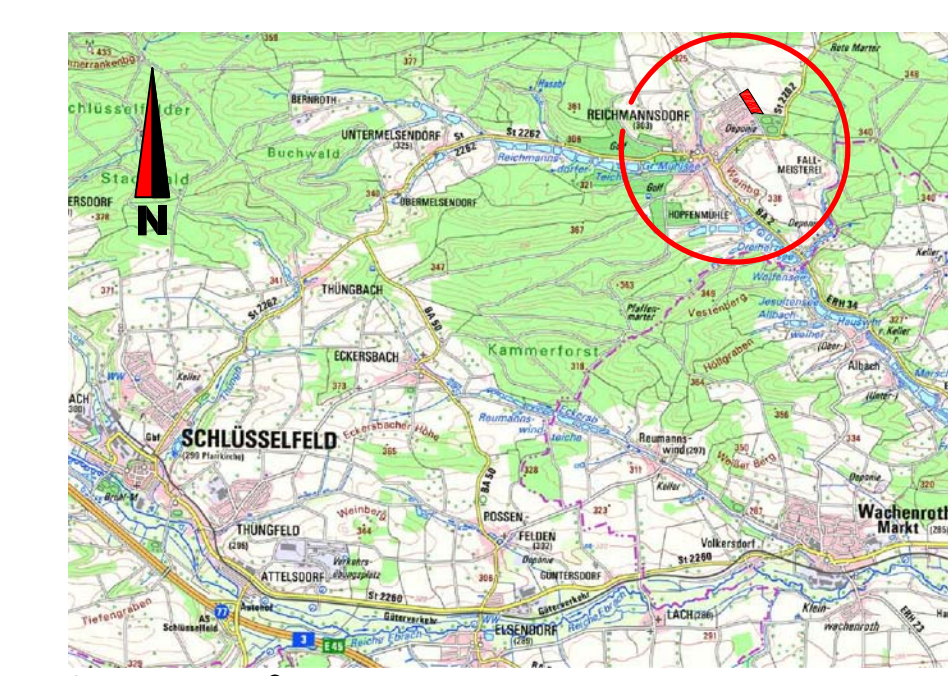
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 16.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg III", Reichmannsdorf, beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2017 bis 19.04.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 öffentlich ausgestellt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2017 wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 20.07.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 04.09.2017 bis einschließlich 04.10.2017 erneut öffentlich ausgestellt.
5. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schmiedsberg III", Reichmannsdorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister
Schlüsselfeld, den ..... (Siegel)
1. Bürgermeister

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHMIEDSBERG III STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 16.02.2017
GEÄ.: 20.07.2017
SATZUNGSBESCHLUSS: 19.10.2017

ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Halmstraße 12, 95047 Bamberg, Tel. 0951-95993 Fax: 0951-95993
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de