

STADT SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS BAMBERG

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

SCHMIEDSBERG II REICHMANNSDORF



Teiltext zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungsplanänderung 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 Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016
e) des Gesetzes über Naturschutz und 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 Planzeichen 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 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.1.1 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.
2.1.2 Maximal I Vollgeschosse zulässig: Z = I.
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)
3.2 Abweichende Bauweise (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
3.2.1 Da es sich um Gebiete mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßeneinbauten
6.3 Straßenbegrenzungslinie
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
7.1 Bestehende Trafostation
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
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
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Regenwasserrückhaltebecken (RRB)
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 Laubbäume in privaten Grünflächen mit Begrünungsbindung
13.2 Pflanzgebote für Laubhecken in privaten Grünflächen mit Begrünungsbindung

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Table with 3 columns: Teillfläche, Emissionskontingente Lw,d, tags (6 - 22 Uhr), nachts (22 - 6 Uhr). Row: TF3 - MI SB II, 59, 43.

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 Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

- 1. Gebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachendeckung
1.4 Kniestock
1.5 Stellung der baulichen Anlagen
1.6 Höhenlage
2.1 Garagen, Carports und Stellplätze
2.2 Dachform bei Garagen und Carports
2.3 Firsthöhen (gelten für alle Dachformen)
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, vor Carports mindestens 2,00 m vorzusehen.
3. Geländeanpassung
4. Einfriedigungen

C. Hinweise

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

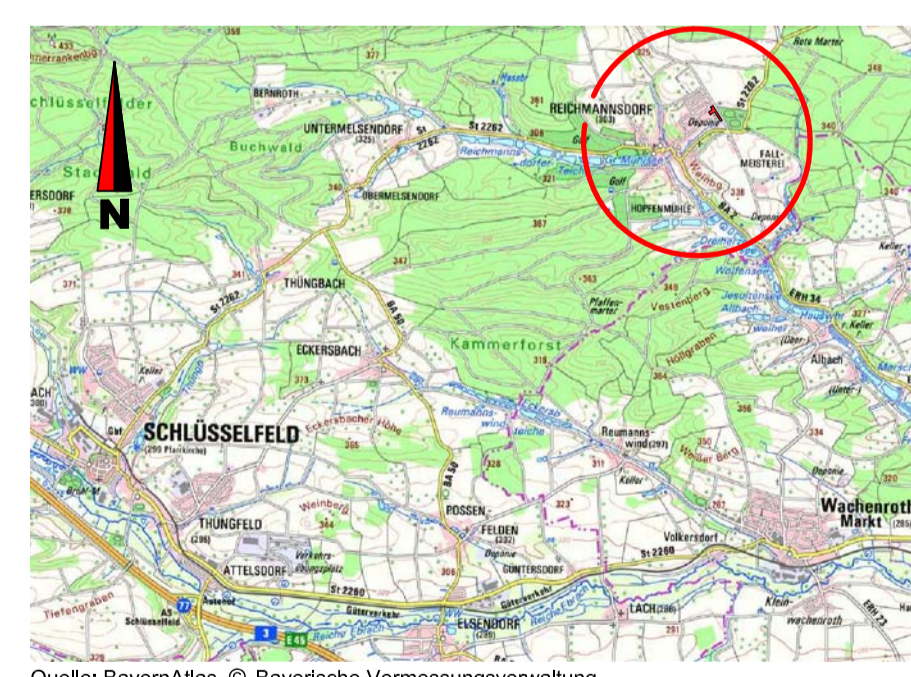
- 10. Grenzabstände bei Bepflanzungen
11. Denkmalpflege
12. Immissionen durch die Landwirtschaft

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 16.02.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedsberg II", Reichmannsdorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2017 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SCHMIEDSBERG II 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
Hainstraße 12, 96047 Bamberg, Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de