

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HIRTENÄCKER" IM BEREICH BA I, IN HERRNSDORF

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 S.225) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 15.10.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hirtenäcker“ im Bereich BA I in Herrnsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung



2.5 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) 8,50 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Bolzplatz

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

5.2 bestehende Bäume, bei Abgang gem. der Gehölzliste an geeigneter Stelle zu ersetzen

5.3 Bepflanzungen

Es wird festgelegt, dass auf jedem Grundstück ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen sind. Das Anpflanzungsgebot muss bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen sein. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.4 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.5 Rodung von Gehölzen

Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Schlafräume sind auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude ist ein ausreichender passiver Schallschutz nach der beim Baueingabezeitpunkt gültigen DIN 4109 nachzuweisen.
- Für Schlafräume mit einem Beurteilungspegel, nachts $L_{nA} > 45$ dB(A) an der Fassade und ohne zusätzlichem Fenster an der Gebäudenordseite ist eine mechanische Lüftung vorzusehen.

Der Immissionsschutzbericht vom Ingenieurbüro Stefan Leistner ist Teil des Bebauungsplanes und zu berücksichtigen.

7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

7.2 Staatl. Bauamt Bamberg, Abt. Straßenbau:
Die Auflagen und Bestimmungen des Staatlichen Bauamts sind zu berücksichtigen, die Planung ist frühzeitig mit dem Bauamt abzustimmen.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen / Dachneigung
SD, WD
22° - 45°
Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach
Zulässige Dachneigung

1.2 Dachendeckung
Die Dächer sind mit roten bis dunkelbraunen und grauen bis schwarzen Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken. Glasierte Ziegel und Dachsteine zur Dachendeckung sind unzulässig. Überdachte Terrassen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.3 Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen max. 0,60 m betragen.

1.4 Dachaufbauten (nur bei Ausführung I+D):
Dachgauben sind im Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen oder mit Blech zu verblenden. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzupassen.
Die Gesamlänge der Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen von der Außenwand)
Negative Dacheinschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

1.5 Zwerchgiebel (nur bei Ausführung I+D):
Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung zulässig; Breite maximal 40 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

1.6 Kniestock (nur bei Ausführung I+D):
Der Kniestock darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen von der OK Rohdecke DG bis UK der Fußpfette.

1.5 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Sonnenkollektoren sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen bzw. beim Flachdach auch aufgeständert zugelassen. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Lage
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Anzahl der Stellplätze
Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist in einer Tiefe von 5,0 m ständig freizuhalten. Dieser gilt nicht als Stellplatz und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

2.3 Bauweise / Dachform / Dachendeckung
Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Die Dachform wird nicht festgelegt.
Bei Flach- und Pultdächern werden Metalleindeckungen zugelassen. Dachendeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.

2.4 Wintergärten
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind auch in Glasausführung zulässig.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante bis 1,0 m in Form von Böschungen oder Mauern zulässig.

C. Hinweise

1. 55/19 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. geplante Grundstücksgrenze

4. bestehende Gebäude

5. Denkmäler
Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Bau- und Kunstdenkmäler
Vor der Bauausführung ist die Planung des Gebäudes an der Hauptstraße hinsichtlich Gestaltung und Farbgebung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bamberg abzustimmen.

6. Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

7. Niederschlagswasser

Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

Falls der Untergrund für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, ist bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TRENOG keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

8. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV.

Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

9. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. D Baudenkmal (außerhalb des Geltungsbereichs)

2. eingetragenes Leitungsrecht zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Telekom Deutschland GmbH

3. NS-Kabel Bayernwerk Netz-GmbH Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

4. FM-Kabel Telekom Technik GmbH Fernmeldekabel der Telekom Deutschland GmbH

E. Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
+ Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:	Efeu
+ Hedera helix	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

F. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Frensdorf hat in der Sitzung vom 23.07.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hirtenäcker" im Bereich des Bauabschnitts I in Herrnsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2024 in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024 beteiligt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Mitteilungsblatt vom 26.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen ab Erscheinung des Mitteilungsblattes bis zum Beginn der Auslegung über die Planung zu informieren, wurde hierbei hingewiesen.

3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024 beteiligt.

4. Die Gemeinde Frensdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2024 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2024 als Satzung beschlossen..

Gemeinde Frensdorf, den

Jakobus Kötzner
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Frensdorf, den

Jakobus Kötzner
Erster Bürgermeister

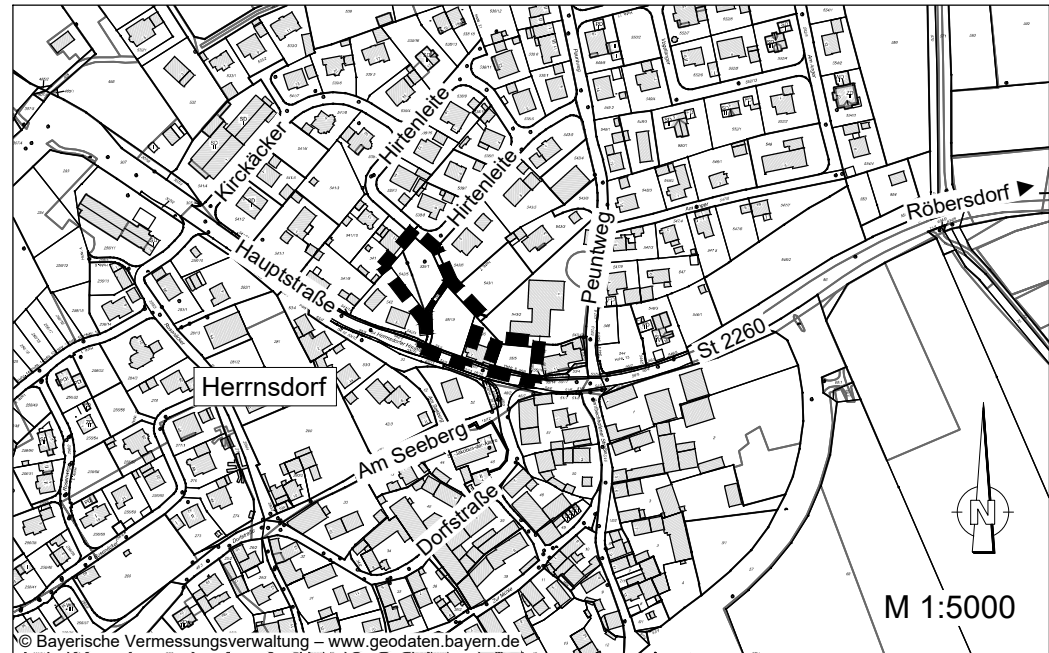
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Frensdorf, den

Jakobus Kötzner
Erster Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HIRTENÄCKER" IM BEREICH BA I IN HERRNSDORF

GEMEINDE FRENSDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, DEN 15.10.2024



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG - MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0931/9800400 E-MAIL: info@weyrauther.net

Max Gunt