

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 Planzeichenklärung) 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 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 ▲ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 — Baugrenze

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 █ Öffentliche Grünflächen
- 4.2 □ Spielplatz
- 4.3 ⊗ 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 wasserdrückfähig 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 Baugebäudezeitpunkt gültigen DIN 4109 nachzuweisen.
- Für Schlafräume mit einem Beleuchtungspegel, nachts $L_N > 45 \text{ dB(A)}$ 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 Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach
22° - 45° Zulässige Dachneigung

1.2 Dacheindeckung
Die Dächer sind mit roten bis dunkelbraunen und grauen bis schwarzen Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken. Glasierte Ziegel und Dachsteine zur Dacheindeckung 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):
Dachaufbauten 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 Gesamtlänge der Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand). Negative Dacheinschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

1.5 Zwerghiebel (nur bei Ausführung I+D):
Die Errichtung eines Zwerghiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger 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.

1.7 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 / Dacheindeckung

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. Dacheindeckungen 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

Boden Denkmäler

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 Brauchwasser Nutzung) 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 Böden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV.

Im Gebiet anfallender Oberböden ist profiliert zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaaflächen 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 Technik GmbH Fernmeldekabel der Telekom Deutschland GmbH

E. Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, 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 bW, Solitär 3xv mB 250-300 cm)

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

Sträucher: (verpflanzt Sträucher 60 - 100 cm)

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

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

- Apfel
- Birne
- Süßkirsche
- Walnuss
- Zwetschge
- Hedera helix
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
- Efeu
- Wilder Wein
- Wilder Wein

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

Selbstklimmend:

- + Hedera helix
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Rankhilfe erforderlich: