

BEBAUUNGSPLAN „GÄNSÄCKER III“, mit integriertem Grünordnungsplan, in Schlüsselau, Gemeinde Frensdorf, Landkreis Bamberg

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 14.12.1990 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der bayerischen Bauordnung (BayOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2009 (GVBl. S. 588, BGBl. 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 268), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 3942), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2021 (BGBl. I S. 390), sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2021 (GVBl. S. 32, BGBl. 191-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 26.06.2021 (GVBl. S. 32), wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 17.01.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Gänsäcker III“, mit integrierten Grünordnungsplan, in Schlüsselau, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichnerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.
Staffelgeschosse sind nur im II. Vollgeschoss zulässig.

2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform

2.5 Höhe der Gebäude

Für die teilweise der Straße liegenden Häuser (die sechs nordwestlich der Erschließungsstraße mit Wendeanlage gelegenen Baugrundstücke) wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen. Für die bergseitige der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.6 Hohe baulicher Anlagen

Dachform

Max. Gebäudehöhe

FD 7,0 m

PD 7,5 m

SD, WD, ZD 8,5 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches (First, OK Attika) gemessen.

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. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenerverkehrsfläche

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 Parkplätze

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptabwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1 SW gepl. RW gepl. Abwasserleitung geplant (Triennalsystem) Schmutzwasser-/ Regenwasserkanal

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Regenrückhaltebecken

7.2 Entwässerungsflächen

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung

8.2 zu pflanzende Bäume mit Standortbindung

8.3 Bepflanzungen

Es wird festgelegt, dass auf jedem Grundstück zwei Laubbäume oder zwei Obstbäume gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen sind. Das Anpflanzungsgebot auf privaten Baugrundstücken muss bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen sein. Unbebaut und unbefestigte Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/02 erfolgen.

9. Immissionsschutz

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmeleitung, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbürdigenden Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 32.1 Abs. 2 der TA Lärms (von 6,00 Uhr - 22,00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22,00 Uhr - 6,00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

10.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

10.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

10.4 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Durchführung, Erreichbarkeit und Pflege und zum Unterhalt der Oberflächenwasserleitung (zu Gunsten der Gemeinde Frensdorf), Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche nicht zulässig.

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

1. Gebäudestellung

↔ Einzuhalten die Hauptfirstrichtung

Bei einer Ausführung First (z.B. ZD, FD) ist die längere Gebäudeseite (bei quadratischem Grundriss: eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachformen

SD, WD, ZD,

Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach

2.2 Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung ist bei allen Dachformen zulässig. Die Dächer sind mit roten bis dunkelbraunen und grauen bis schwarzen Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken. Glasierte Ziegel und Dachsteine zur Dacheindeckung sind zulässig. Für die Dachformen Pultdach werden auch farblich beschriftete Dachziegel aus Kunststoffmaterial zugelassen. Farbe der Dachziegel und Material ist entsprechend der zulässigen Farbe bei Tonziegel oder Betondachstein zu verwenden. Für das Flachdach werden keine speziellen Materialien für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink sind generell nicht zulässig.

2.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe max. 0,50 m
- am Ortgang: max. 0,50 m

2.4 Dachaufbauten (nur bei Ausführung I+D und der Dachform Satteldach)

Dachaufbauten sind in die Dachfläche Schleppgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, 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 Giebelwand 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand). Negative Dacheinheiten sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

2.5 Zwerghäuser (nur bei Ausführung I+D und der Dachform Satteldach)

Die Errichtung eines Zwerghäuser ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 40 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

2.6 Kniestock (nur bei Ausführung I+D und der Dachform Satteldach)

Der Kniestock darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen von der OK Rohdecke DG bis UK der Fußpfoste.

2.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen. Bei Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2.8 Anpassungsfähigkeit bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern besteht eine Anpassungspflicht; die Gestaltung ist abzustimmen.

3. Fassaden

Außenwände sind in ortstechnischer Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich zu gestalten. Fassaden mit auffällig gemusterter Mörtelputz und in auffälligen Farben sind nicht zulässig. Des Weiteren sind Häuser mit Holzvertäfelung und Holzhäuser zulässig.

4. Befestigungen

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

Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem DHDN90GK ("Darmstadt 1990", Gauß-Krüger-Koordinaten) zugrunde. Die Geobasisdaten (www.geodaten.bayern.de) (Darstellung der Flurkarte als Eigentumsachweis nicht geeignet). © Bayerisches Landesamt für Umwelt (www.lfu.bayern.de) © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

M 1:1000

Jungenhofen

N

2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 20