



A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Pettstadt vom XX.XX.20XX folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Südliche Erweiterung Eichenhof", bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

B. Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- SO** Sondergebiet "Lageräume für Kraftfahrzeuge und sonstige Fahrzeuge" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl**
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 Geschossflächenzahl**
0,6, 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß: 0,6 bzw. 1,2
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse**
II Als Höchstmaß sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Gebäudehöhen**
TH: 3,5 m Maximale Traufhöhe: 3,50 m
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Bauweise**
O offene Bauweise

3.2 Baugrenzen

Baugrenze

4. Freiflächen

- 4.1 Private Freiflächen**
Die privaten Freiflächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

4.2 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Hofflächen im Mischgebiet und im Sondergebiet

Die Wege, Zufahrten und Hofflächen sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter oder Fugenpflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig. Zufahrten zu landwirtschaftlichen Betriebsteilen sind von dieser Beschränkung ausgenommen.

5. Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses

- 5.1 Niederschlagswasser**
Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Baugebiet zu versickern.
- 5.2 Versickerungsmulde**
siehe 7. Maßnahme 2

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Sichtdreieck**
Sichtflächen sind von Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen etc. freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen.
- Strassenbegleitgrün**

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

- Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen M1 u. M2**
- M 1** Maßnahme 1: Feldhecke von mind. 3 m Breite
- M 2** Maßnahme 2: Versickerungsmulde

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke (Sondergebiet und Mischgebiet) zu belastende Fläche (Breite: 4 m)

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

- 1. Gebäudestellung**
Hauptfirstrichtung
Abweichend von der Hauptfirstrichtung ist eine Drehung um 90° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen von der Hauptfirstrichtung abweichen.
- 2. Dach**
2.1 Dachform
SD, FD, WD, PD
Zulässige Dachformen:
Sondergebiet: Flachdach (FD)
im Misch-/Dorfgebiet: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD) und Walmdach (WD)
Dachneigungen über 30° sind nur dann zulässig, wenn die Gebäudetiefe 15 m nicht übersteigt.

2.2 Dacheindeckung (im Mischgebiet):

Zulässig sind Tonziegel oder Betondachsteine in schwarzer, brauner oder rotbrauner Farbe. Blechdächer sowie reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Dachüberstände (im Mischgebiet):

An der Traufe und am Ortgang sind Dachüberstände bis zu 0,75 zulässig.

2.4 Dachbelichtung (im Mischgebiet):

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen insgesamt ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.5 Zwerchgiebel (im Mischgebiet):

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung und mit einer Breite, die maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses beträgt, zulässig.

3. Fassadengestaltung

Grelle, stark glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind für die Gebäudefassaden nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (im Mischgebiet)

- 4.1 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). An den Grundstücksgrenzen, die an die Kreisstraße angrenzen, muss ein Abstand von mindestens 15 m (Bauverbotszone) eingehalten werden.

4.2 Bauweise:

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagenräume dürfen nicht im Untergeschoss von Haupt- oder Nebengebäuden untergebracht werden.

4.3 Dachform, Dachneigung und -eindeckung

An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und -eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

4.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

4.5 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,0 m sind im Sondergebiet nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Aufschüttungen auf das Niveau des östlich angrenzenden Dorfgebiets (MD) zulässig.

6. Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Am Nordwestrand des Geltungsbereichs (im Sondergebiet) ist in Abweichung von Art. 6 der BayBO gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO das Bauen auf der Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen für nach Norden hin öffnungslose, maximal 3,50 m hohe Gebäude gestattet.

C. Nachrichtliche Übernahmen

- Baubeschränkungszone an der Kreisstraße
- Bauverbotszone an der Kreisstraße
- ◆ 20-KV-Freileitung
- Schutzzone an der 20-KV-Freileitung

Bodendenkmalpflege:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. Hinweise

- bestehendes Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplantes Gebäude
- geplanter Gebäudeabriss
- Bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße BA 29
- Vorschlag zur Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze
- Straßenrand der Kreisstraße (keine amtliche Vermessung)
- - - - - Straßenmitte der Kreisstraße (keine amtliche Vermessung)

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	zulässige Dachformen

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pettstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Südliche Erweiterung Eichenhof" in der Sitzung am 14.05.2019 beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.05.2019 hat in der Zeit vom 04.06.2019 bis 26.06.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.05.2019 hat in der Zeit vom 04.06.2019 bis 26.06.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Pettstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2019 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 17.09.2019 als Satzung beschlossen.

Pettstadt, den 24.09.2019	Siegel
.....	
Jochen Hack, 1. Bürgermeister	
7. Ausgefertigt	
Pettstadt, den 24.09.2019	Siegel
.....	
Jochen Hack, 1. Bürgermeister	
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 27.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Südliche Erweiterung Eichenhof" ist damit in Kraft getreten.	
Pettstadt, den 27.09.2019	Siegel
.....	
Jochen Hack, 1. Bürgermeister	

Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Südliche Erweiterung Eichenhof"

DR.-ING. CÄCILIE NEUBAUER STADTPLANERIN SCHROTTENBERGGASSE 12 96049 BAMBERG FON: 0951/5090286 FAX: 0951/2974907 e-mail: caecilie.neubauer@web.de	Entwurf	Maßstab 1 : 1.000
	Aufgestellt:	14.05.2019
	Geändert:	16.07.2019
	Geändert:	17.09.2019