



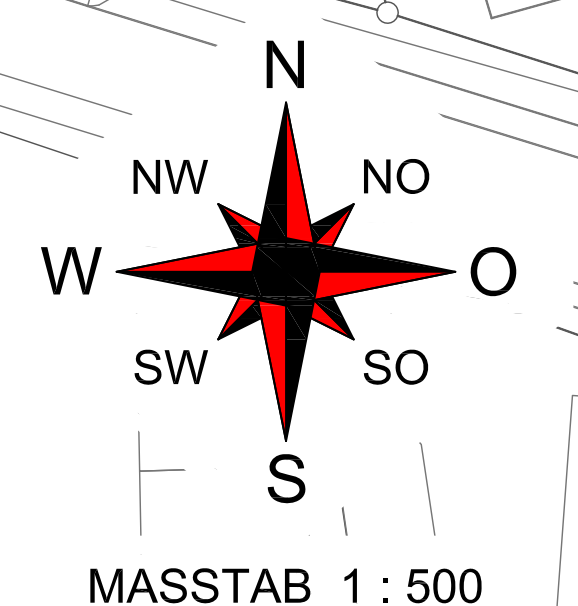
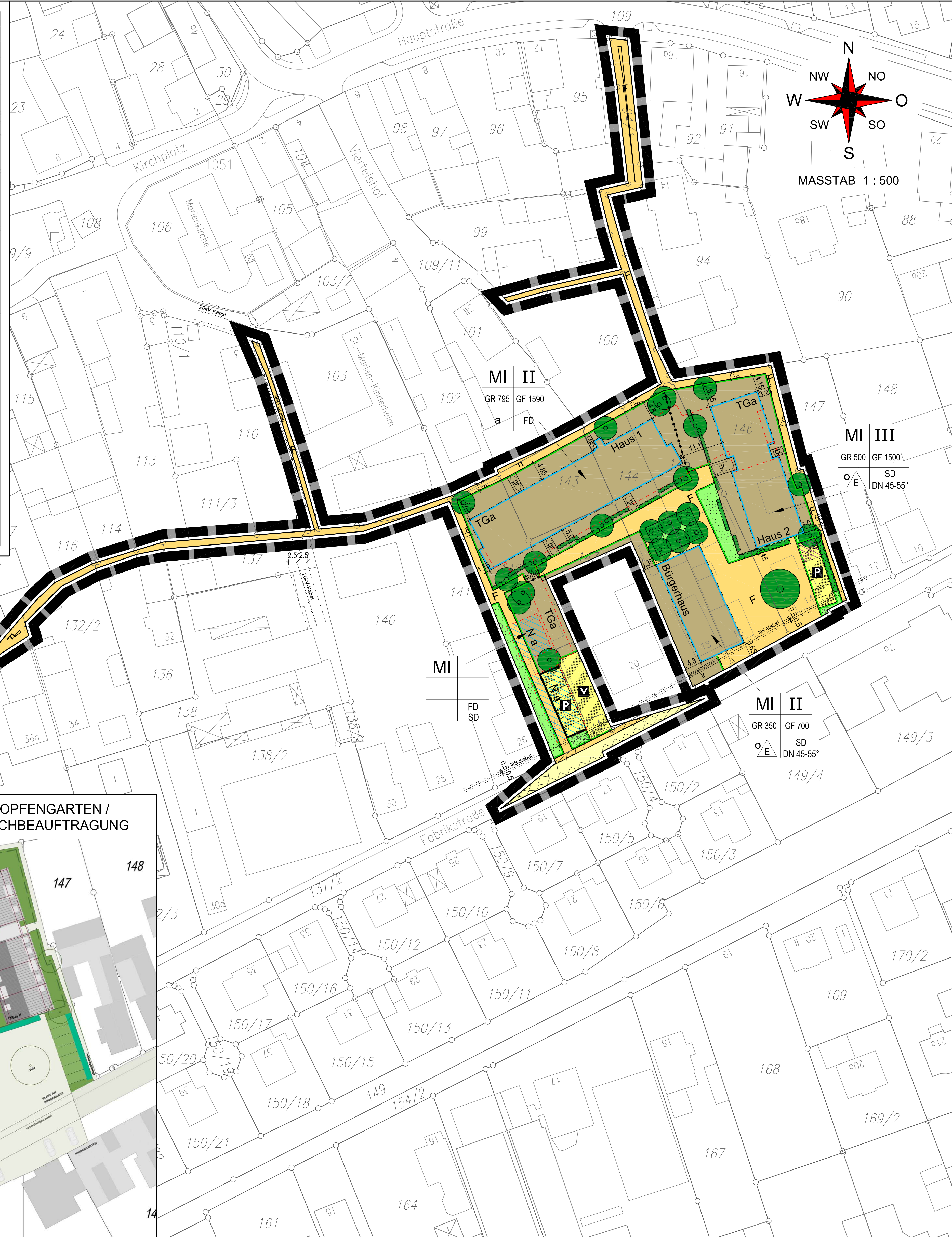
Legende Grünordnung

- Ausgleichsfläche Ökotoke Gemeinde Pettstadt (ca. 1.370 qm, Angelegt seit Ende 2008)
- Streubewiese mit extensivem Grünland

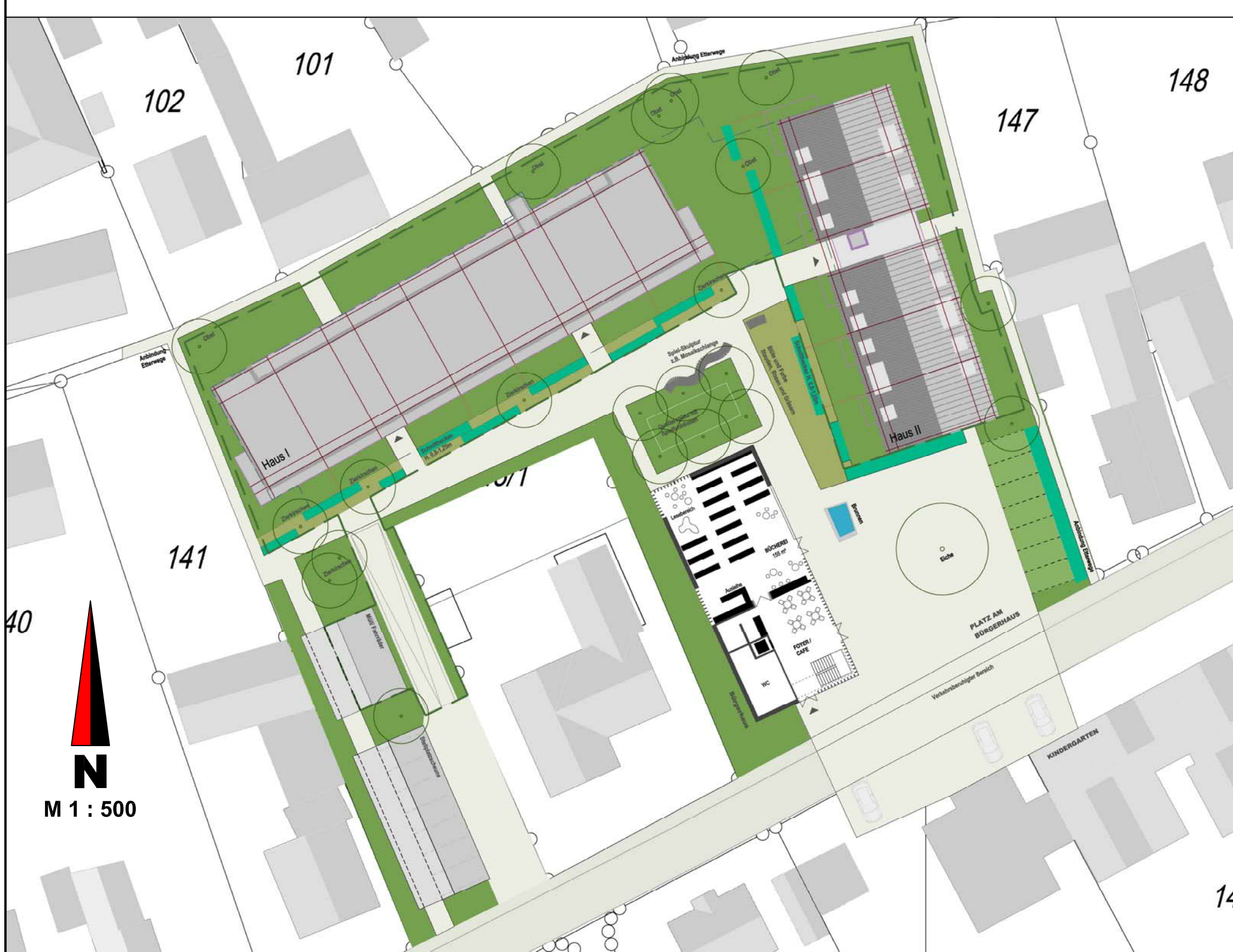
Gemeinde Pettstadt
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hopfengärten"
Ausgleichsplanung, Flst. 906/19, Gmkg. Pettstadt

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: wf
datum: 13.07.2016 ergötzt

TEAM 4 Bauerschnitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
www.team4-staedtebau.de | info@team4-staedtebau.de



ABGESTIMMTER PLANENTWURF BÜRGERHAUS HOPFENGARTEN / SENIORENWOHNEN AUF GRUNDLAGE DER MEFRFACHBEAUFTRAGUNG



Textil zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hopfengärten", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Pettstadt vom 16.06.2015.

Präambel
Die Gemeinde Pettstadt erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20.10.2015
- der Bauzonierungverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 1 vom 11.06.2015
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayerVerfV - VI, 14/VII/14, VI, 3/VIII/15, VI, 4/VIII/15 - vom 09.05.2016
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 421 V vom 31.08.2015
- des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015

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 18003

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 4 Abs. 4 und § 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2) BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 (Vergnügungsgaststätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neu und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Bei überdachten Fußwegen sind die Seiten komplett offen zu halten.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Geschosse
 - Maximal II Geschosse zulässig; Z = II.
 - Maximal III Geschosse zulässig; Z = III.
 - Zulässige Grundfläche GF in m² als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - Zulässige Geschosfläche GF in m² als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der Erdgeschossfußbodenebene (EFOK)
Die EFOK darf max. 0,20 m über dem Niveau der Fahnhahn der Fabrikstraße (Niveau der zukünftigen Platzfläche und Wege) liegen.
 - Firnshöhen
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenebene bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Zulässig sind:
Flachdach Haus 1: max. 6,60 m (ausgenommen Aufzugschacht: max. 7,10 m)
Satteldach Haus 2: max. 13,80 m
Satteldach Bürgerhaus: max. 13,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Abscheidende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In diesem Bereich darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten (Seniorenwohnen / Haus 1).
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die statische begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranziehen an die Baugrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fußwege inkl. öffentliche Platzanlagen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 20-kV-Kabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen (jeweils 2,5 m beidseits der Trassenachse)
 - Niederspannungskabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen (jeweils 0,5 m beidseits der Trassenachse)
 - Zur Einhaltung des Baugeländes erforderlichen Ver- und Entsorgungslösungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen und Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung ist unzulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anreicherungsmassnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Kern der Rodung nicht außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen ist unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass kein Brutvorkommen beeinträchtigt wird.
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 14 Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird die Fl.Nr. 906/19 (1.370 qm), Gmkg. Pettstadt festgesetzt. Die Flächen betreffen sich im Ökotoke der Gemeinde Pettstadt und wurde Ende 2008 angelegt. Die Ökotokevermessung wird somit beginnend 2009 bis 2015 angerechnet.
 - Planungsziel für Einzelbäume
Zur Gestaltung und Eingrünung wird die Pflanzung von hochstämmigen, standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen festgesetzt. Die Pflanzdarstellung ist regelmäßig nicht bindend (gärtnerische Verschönerungen sind möglich). Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
 - Pflanzgebot für Hecken
Zur Einfriedung und als Sichtschutz ist die Pflanzung von überwiegend standortheimischen Heckensträuchern festgesetzt. Die Pflanzdarstellung ist regelmäßig nicht bindend (gärtnerische Verschönerungen sind möglich). Die Pflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und nach Möglichkeit in einer Wuchshöhe zwischen 0,8 m und 1,25 m zu halten. Verluste sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Minimierung der Versiegelung
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich der Wege etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Tiefgaragen (TGA) und Nebenanlagen:
Tiefgaragen und Nebenanlagen müssen innerhalb der explizit dargestellten Flächen errichtet werden.
Auf die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen vom 02.10.2003 wird hingewiesen (Richtlinien bei Gebäuden mit Abwehungen) Von § 8 Abweichungen wird Gebrauch gemacht. Die erforderlichen Stellplätze für die öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten, Bibliothek und Bürgerhaus) können wegen zeitlich versetzter Nutzung in ihrer Gesamtheit gemeinsam angerechnet werden.
Die Nebenanlagen sind zu überdecken.

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

- Wohngebäude
 - Dachform
Zulässig: Flachdach und Satteldach entsprechend Eintrich-Nutzungstempel.
 - Dachneigung
Die Dachneigung darf bei Flachdächern höchstens 5° betragen, bei Satteldächern muss die Dachneigung zwischen 45° und 55° liegen.
 - Dachabdeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dachabdeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei Dachabdeckungen aus Metall mit über 500 m² Fläche sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dachbegrenzungen sind zulässig.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
 - Höherränge
Das maximale Längsgefälle der Zuwege darf 2% nicht überschreiten.
 - Geländeanpassung
Größtliche Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen in Form von Zäunen oder Mauern sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Hecken.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Maßzahlen
- Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBO/BauZVO zu beachten.
- Rückstausicherung Kellerentwässerung
Die Kellerentwässerung ist gegen eventuellen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdeckungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit gefährden werden, sind nach dem Stand der Technik möglichst zu vermeiden, sofern nicht verwendet werden.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zum Rückhalt geschaffen werden.
- Denkmalspflege
Art. 8 Abs. 1 DStschG: Wer Bodendenkmäler auftrifft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DStschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Näseln, Metallgegenstände, Steinfragmente, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schädliches Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39; Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

- Der Gemeinderat von Pettstadt hat in der Sitzung vom 16.06.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hopfengärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2015 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2015 hat mit Schreiben vom 03.07.2015 bis 14.08.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2016 bis 02.09.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2016 bis 02.09.2016 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 22.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Pettstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hopfengärten" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.07.2016 als Satzung beschlossen.

Pettstadt, den 14.12.2016

gez. Hack (Siegel)
1. Bürgermeister

Pettstadt, den 27.12.2016

gez. Hack (Siegel)
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
HOPFENGÄRTEN**
GEMEINDE PETTSTADT
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 16.06.2015
GEÄ.: 13.07.2016
SATZUNGSBESCHLUSS: 08.12.2016

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 90047 Bamberg | Tel. 0951/59393 | Fax 0951/59393
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauerschnitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 | tel 0911/39357-0 | fax 39357-99