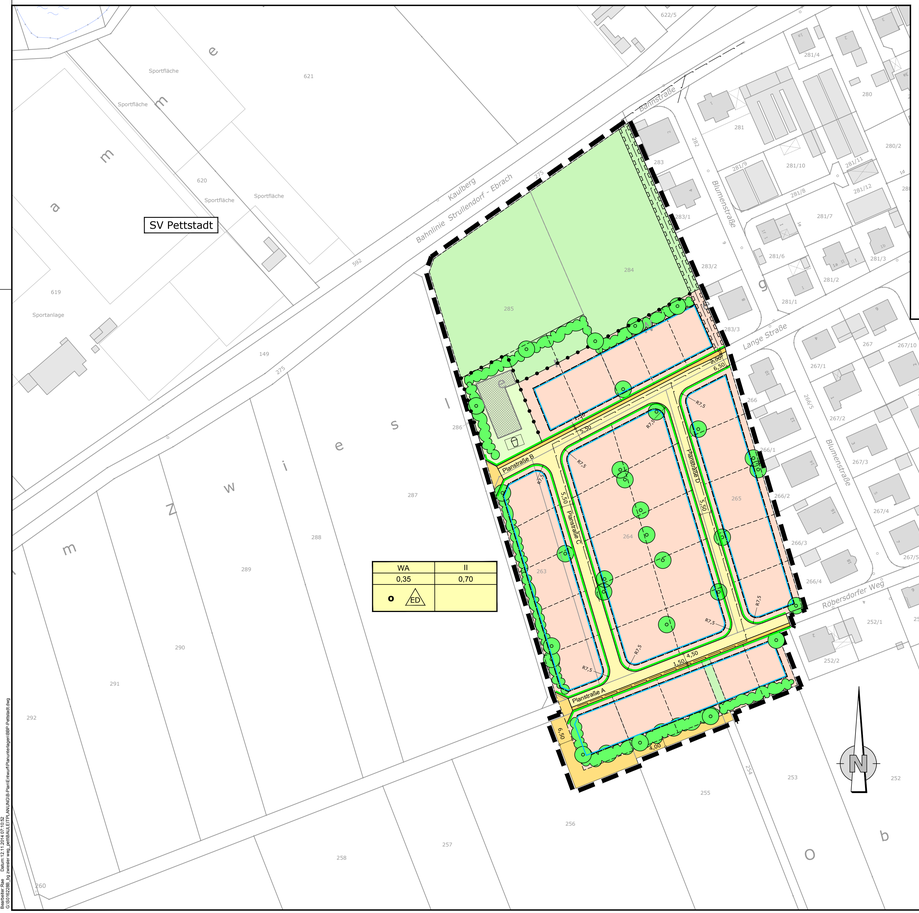
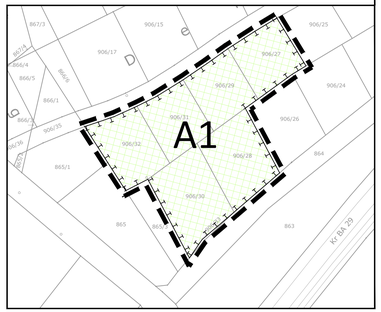
Gemeinde Pettstadt
Bebauungsplan / Grünordnungsplan
"Am Zwiesler Weg" Maßstab 1 : 1000





Verbindliche Festsetzungen

Grundlagen: BauGB24.08.2004 - BGBl I S. 1359, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - BGBl. 1991 I S. 58; BauNVo vom 24.07.2007 - GVBl. S 499; Bau NVO vom 23.01.1990 - BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 - BGBl. I S. 466.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO — **WA**

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), gemäß §§ 16, 17 BauNVO

Grundflächenzahl — **GRZ 0,35**

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß §§ 16, 17 BauNVO

Geschossflächenzahl — **GFZ 0,7**

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gemäß § 20 BauNVO — **II**

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Erdgeschossfußboden :
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude ist zu errichten.

Traufhöhen (gelten für alle Dachformen)
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes: max. 6,50 m

Firsthöhen (gelten für alle Dachformen): max. 8,00 m

Flachdächer :
Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten max. Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, Abstandsflächen

1.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO — o ED

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden § 22 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zwei (2) Wohnungen pro Gebäude

1.3.2 Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.4 Verkehrsfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg / Mehrzweckstreifen

Straßenregelbreite im Plan eingetragen, Maße in Meter — 1,50; 4,50-5,50; 5,50

1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

1.4.3 Verkehrsfläche mit Landwirtschaftlicher Nutzung

1.5 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

1.5.1 Private Grünflächen — 254 / 284 / 285

Allgemeines Wohngebiet:
Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro Baugrundstück mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die in den Hinweisen aufgeführte Pflanzenliste dient als Empfehlung.

Empfohlener Baumstandort

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

1.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, gemäß § 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Abgrenzung der Ausgleichsfläche A 1, Gmkg. Pettstadt, Fl.-Nr. 906/27, 906/28, 906/29,906/30, 906/31,906/32 aus dem Ökokonto Gemeinde Pettstadt. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.7 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, gemäß §9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform / Dachneigung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt 6,00 m ab Fußbodenoberkante.
Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2 Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, z.B. verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagerechte oder senkrechte Holzverschalungen

2.3 Garagen

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m,vor den Carports ein Stauraum von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.
Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.4 Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 m nicht überschreiten.
Türen und Tore von Einfriedungen dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

3. Weitere Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Vorhandene Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flurstücksnummer — 264

Abwasserleitung

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

4. Hinweise

4.1 Lärmimmissionen

Hinsichtlich des nordwestlich gelegenen Sportgeländes wurden umfangreiche Schallprognoseberechnungen durchgeführt. Es zeigte sich, dass selbst bei ungünstigen Annahmen die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden (siehe Immissionsprognoseberechnung). Die Lärmimmissionen durch das jährliche Open-Air-Konzert auf dem Sportgelände sind hinzunehmen.

4.2 Bodendenkmäler

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

4.3 Reduzierung der Bodenversiegelung / Versickerung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Bei PKW-Stellplätzen ist deshalb wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Splitt- oder Kiesbelag der Vorzug zu geben.
Private Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht zugelassen, da eine zentrale Versickerungsanlage für das Baugebiet erstellt wird.
Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden.
Die Überläufe der Sammelbehälter müssen in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

4.4 Es sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtung zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen

4.5 Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emmissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen.

5. Pflanzenliste

5.1 Großkronige Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula

5.2 Klein- und mittelkronige Bäume

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata "Rancho"
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

5.3 Heckensträucher

Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonimus europaea
Hundsrose	Rosa canina
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

5.4 Lokale und regional angepasste Obstsorten

Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm, Jacob Fischer, Geheimrat Oldenburg, Trierer Weinapfel, Lohrer Rambur, Linsenhöfer, Bittenfelder, Hauxapfel, Maunzen, Brettacher Bohnapfel

Birnensorten:
Gute Graue, Alexander Lukas, Gute Luise, Forellenbirne, Frühe aus Trevoux, Gräfin von Paris, Clapps Liebling, Feuchtwanger, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne

6. Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Pettstadt hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans / Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.1013 öffentlich bekannt gemacht.

6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung vom 28.02.2014 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans / Grünordnungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2014 vom 10.03.2014 bis 24.03.2014 im Rathaus Pettstadt.

6.3 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans in der Fassung vom 11.02.2014 hat in der Zeit vom 17.02.2014 bis 24.03.2014 stattgefunden.

6.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans / Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.06.2014 wurde mit Begründung , Umweltbericht und Schall-Immissionsprognose gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 17.06.2014 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 27.06.2014 in der Zeit vom 07.07.2014 bis 07.08.2014 öffentlich im Rathaus Pettstadt ausgelegt.

6.5 Erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans/Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.06.2014 hat in der Zeit vom 07.07.2014 bis 07.08.2014 stattgefunden.

6.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Pettstadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2014 den Bebauungsplan/Gründungsplan in der Fassung vom 11.11.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pettstadt, den 12.11.2014

.....
1. Bürgermeister

S

6.7 Bekanntmachung / Inkrafttreten

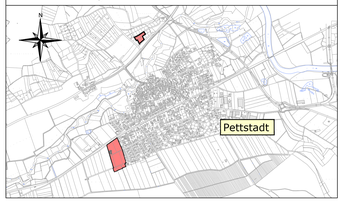
Der Satzungsbeschluss ist am 28.11.2014 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan/Grünordnungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Schall-Immissionsprognose im Rathaus Pettstadt zu jedermanns Einsicht ab diesem Zeitpunkt öffentlich ausliegt. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Pettstadt, den 01.12.2014

.....
1. Bürgermeister

S

Übersichtslageplan



Bebauungsplan / Grünordnungsplan
"Am Zwiesler Weg" M 1 : 1000

Gemeinde Pettstadt
Landkreis Bamberg

Schneider & Partner
Ingenieur-Consult GmbH
Am Stauch 1
96155 Buttenheim
Tel. 09545 / 8124
Fax 09545 / 5691
96317 Kronach
97470 Zeil a. Main
96155 Buttenheim
64640 Heppenheim

Aufgestellt:
11.11.2014

Layout/Bearbeitung:
Bearbeitet: Mai
Gezeichnet: Mai
Datum: 12.11.2014 07:07h
Datei: K:\Projekte\Pettstadt\Am Zwiesler Weg\Pettstadt-Bebauungsplan-AM-Zwiesler.dwg