

**Textteil zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Obere Lehenteile", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg.  
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Pettstadt vom 08.12.2020.**

**Präambel**

Die Gemeinde Pettstadt erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

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 und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

WA

**1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)**

Im WA gelten pro vorgesehener Bauparzelle die maximalen Wohneinheiten gemäß Planeinschrieb.

2 WE

**1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 Zahl der Vollgeschosse**

**2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II**

II

**2.2 Grundflächenzahl GRZ**  
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Gemäß Planeinschrieb

z. B. 0.3

**2.3 Geschossflächenzahl GFZ**  
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)  
Gemäß Planeinschrieb

z. B. 0.5

**2.4 Höhenfestsetzung**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe bei max. II Geschossen beträgt 8,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

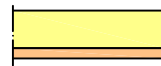


3.2 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.  
Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.



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

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen  
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.



6.2 Radius Wendeanlage

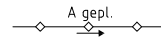


6.3 Straßenbegrenzungslinie



**8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant



8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telekommunikation) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen  
Nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend (mind. 50%) standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken sind unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nur im Umfang von 10 % der Grundstücksfläche zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Der Baumstandort ist auf der straßenzugewandten Grundstücksseite zu wählen. Die Pflandarstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend.



Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
	Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Mittelgroße und kleine Bäume	Berg-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	
Obstgehölze in Sorten	

9.2 Minimierung der Versiegelung  
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

**13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

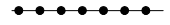
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Artenschutzmaßnahmen

Als Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil oder Natriumniederdruckdampflampen) zu verwenden.

**15. Sonstige Planzeichen**

15.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



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



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

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Bei den beiden südwestlichsten Baugrenzen sind aufgrund des verringerten Abstandes zum südlich benachbarten Wald verstärkte Dachstühle einzubauen.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.4 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen maximal 30cm über fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des Gebäudes. Es ist mindestens ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude zu errichten.

1.5 Fassaden

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

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m, vor den Carports ein Stauraum von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> überall auf dem Grundstück errichtet werden.

2.2 Dachform bei Garagen

Satteldach, beidseitig gleich; oder als abgeschlepptes Dach. Flachdächer oder Pultdächer bis max. 15° zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

2.3 Gestaltung von Garagen

Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen sowie Dacheindeckungen aus Blech sind unzulässig.

2.4 Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt.

3. **Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.10 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.  
Größere Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück zu verziehen und als bepflanzbare Böschungen auszuführen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.  
Als Bezugspunkt wird das Straßenniveau der neu herzustellenden Verkehrsfläche festgesetzt.
  
4. **Geländeanpassungen**  
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.  
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.  
Die Höhendifferenzen zum Fahrbahnrand bzw. zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.  
Abböschungen und weitere Stützmauern zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und als bepflanzbare Böschungen auszuführen.
  
5. **Einrichtungen des Straßenkörpers**  
Die Anlieger haben auf Ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
  
6. **Regenwasserentwässerung**  
Das anfallende Regenwasser ist zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.  
Die Auffangbehälter muss pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Größe mind. 2 m<sup>3</sup> umfassen und über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) verfügen. Sofern das Regenwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trink- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.
  
7. **Grundstücke in Waldnähe**  
Aufgrund des Heranreichens der südlichen fünf Grundstücke an den benachbarten Wald wird auf diesen Grundstücken das Betreiben offener Feuerstellen untersagt. Hausbrandanlagen sind mit solchen technischen Vorkehrungen (Funkengitter, Prallbleche u. ä.) zu versehen, dass Funkenflug zuverlässig unterbunden wird.  
  
Die Eigentümer der Grundstücke haben vor Baubeginn eine dinglich gesicherte Haftungsausschlussklärung gegenüber der Gemeinde Pettstadt und gegenüber dem Staatlichen Forstamt Scheßlitz abzugeben, welche beinhaltet, dass wegen möglicher Schäden durch den angrenzenden Wald keine Schadensersatzforderungen erhoben werden können.

### C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel



*z.B. 221*

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Wohneinheiten	Bauweise

7. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
  
8. **Rückstausicherung, Kellerentwässerung**  
Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist nicht möglich. Zur Ableitung des Abwassers im Kellergeschoss ist die Einrichtung einer Abwasserhebeanlage notwendig.  
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Schicht und Grundwasser sind nicht auszuschließen.

9. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
10. **Grenzabstände bei Bepflanzungen**  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
11. **Denkmalpflege**  
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.  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.  
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.
12. **Altlasten**  
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
13. **Immissionen durch die Landwirtschaft**  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.
14. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen**  
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.  
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.