



**GEMEINDE
PETTSTADT**
**LANDKREIS
BAMBERG**

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ÖSTLICH DER TURNHALLE

Textteil zum Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Östlich der Turnhalle",
Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Pettstadt vom
25.01.2022.

Präambel

Die Gemeinde Pettstadt erässt auf Grund

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom XX.XX.20XX als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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 I Vollgeschosse zulässig: Z = I

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

2.2.1 Maximal I Vollgeschosse zulässig: Z = I

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

2.3.1 Maximal I Vollgeschosse zulässig: Z = I

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

Für die Gemeindefälligkeit gilt: Die maximale Firsthöhe bei max. I Geschoss beträgt 5,00 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.

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Soziale Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte

4.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

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

8.1 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.

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

9.1 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen sowie Sport und Spielgeräteplätze überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf eine kindgerechte Bepflanzung ist zu achten (Bspw. keine Dornen-Straucher, kein giftiger Fruchtschmuck etc.), Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze

- | | |
|--------------------------------|---|
| Großbäume | Sträucher |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Hassel (Corylus avellana) |
| Spitz-Ahorn (Acer platanoides) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Kornelrösche (Cornus mas) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Purpur-Weide (Salix purpurea) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Rosmarinweide (Salix repens ssp. Rosmarinifolia) |
| Salweide (Salix caprea) | |
| Obstgehölze in Sorten | |

9.3 Minimierung der Versiegelung

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. versickerungsfähige Pflaster etc.)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebot für Bäume

Im Bereich der dargestellten Pflanzgebiete sind hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU min. 16-18 cm; Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen sind zulässig), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstellung dient als Hinweis und ist lagemäßig nicht bindend. Auf Grenzabstände und Sicherheitsabstände bzgl. Leitungen (nach Abstimmung mit Leitungsbetreiber) ist zu achten.

13.2 Erhaltungsgebot für Bäume

Die zum Erhaltungsgebot festgestellten Bäume sind, sofern keine Gefährdung besteht und keine baubedingten Gründe dagegensprechen, zu erhalten und während Baumaßnahmen durch fachgerechte Schutzmaßnahmen zu sichern. Eine unumgängliche Entfernung ist durch Ersatzpflanzung (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU min. 16-18 cm) zu kompensieren.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

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. Gebäude

1.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung darf max. 3° betragen.

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay Bauordnung sind zu beachten. Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Eine bekiesete Auflage als Dacheindeckung ist zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

1.4 Höhenlage

Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 50 cm über Geländeebene liegen.

1.5 Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Eine Holzverkleidung ist zulässig.

2. Garagen

2.1 Stellplätze

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Pettstadt.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Einfriedungen sind aber grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Einfriedungen sind mit einem Abstand von 0,50 m von der Fahrbahnkante zu setzen.

4. Geländeanpassungen

Erdabgrabungen und Erdauffüllungen sind nur zulässig im direkten Anschlussbereich zu dem geplanten Gebäude. Darüber hinausgehende Erdabgrabungen und Erdauffüllungen, die den bestehenden, natürlichen Geländeverlauf verändern würden, sind nicht zulässig. Die Regelungen der BayBO sind einzuhalten.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummern

3. Bestehende bauliche Anlagen

4. Vorgesehene Bebauung

5. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.

6. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

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

7. Bezüglich des Bodenschutzes wird auf geltende Regelwerke hingewiesen (u.a. § 12 BBodSchV). Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung vermieden werden. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind die entsprechenden Vorschriften und Merkblätter zu beachten (wasserdichte Ausführung).

8. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 102 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

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 Bodenschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk 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
Art. 8 Abs. 1 DSchG. 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 Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG. 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 und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Die Gemeinde Pettstadt hat in der Sitzung vom 25.01.2022 die "2. Änderung des Bebauungsplanes Östlich der Turnhalle" in Pettstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 18.02.2022 unterrichtet.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom XX.XX.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom XX.XX.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegezeitraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.

6. Die Gemeinde Pettstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2022 die 2. Bebauungsplan-Änderung "Östlich der Turnhalle" in der Fassung vom XX.XX.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pettstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der 2. Bebauungsplan-Änderung "Östlich der Turnhalle" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die 2. Bebauungsplan-Änderung "Östlich der Turnhalle" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Pettstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Pettstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ÖSTLICH DER TURNHALLE

**GEMEINDE PETTSTADT
LANDKREIS BAMBERG**



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BAMBERG, 22.02.2022

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12 / 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de