

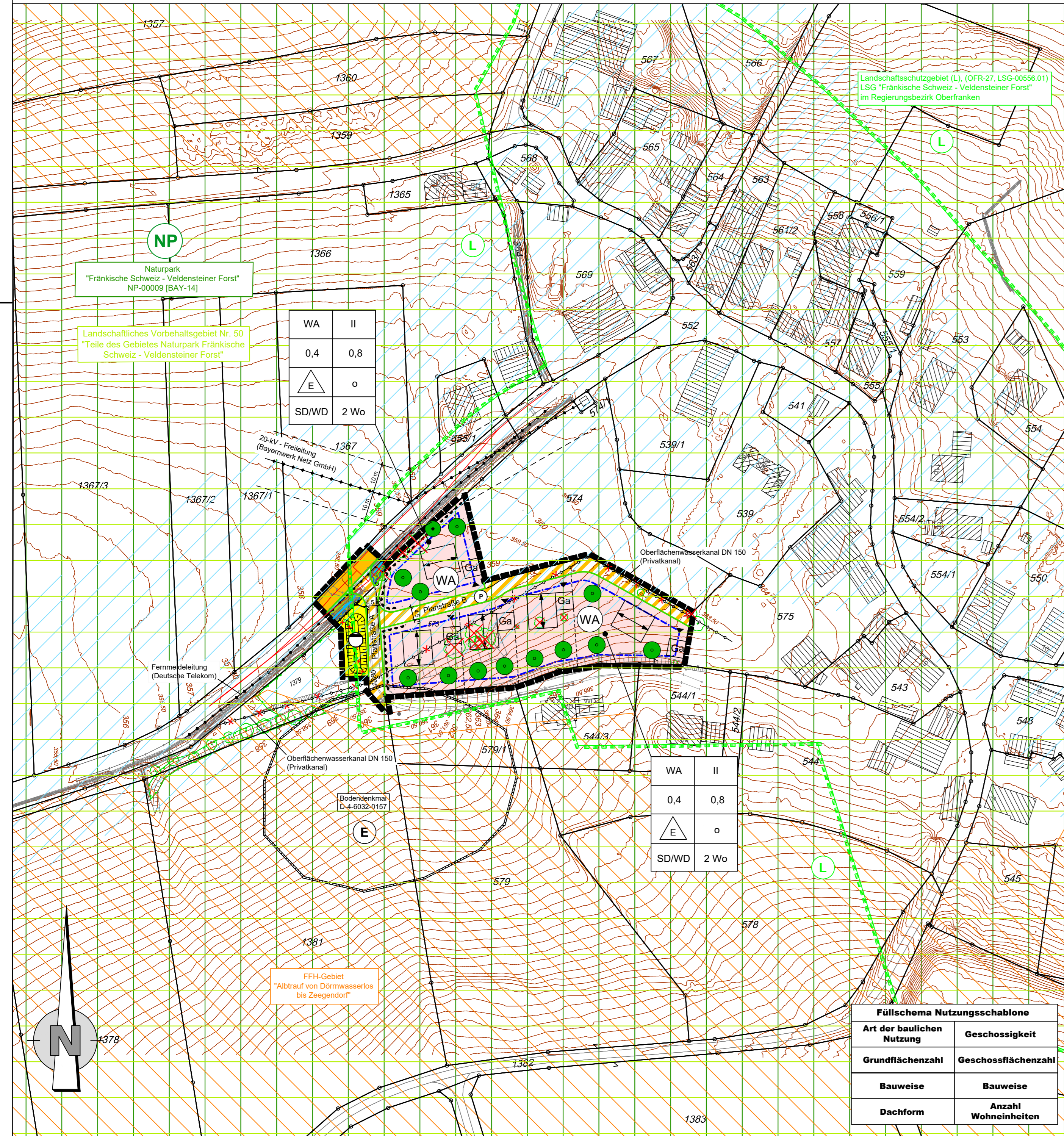


Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Pünzendorf - West"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieurkollaboration Hühnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Pünzendorf - West" in der Fassung vom 24.03.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOPs sind

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planziachenvorordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines (Allg.) Wohngebiet ("WA"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
 - Maximal (max.) zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohn-/Hauptgebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
 - Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 Abs. 2 BauNVO
 - Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Offene Bauweise (o), gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - "Planstraße A": Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Öffentl. Feldweg und öffentl. Zufahrt Privatgrundstücke", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - "Planstraße B": Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt, Privatweg (P)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zaun-, Gartentüren, -tore, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser/Regenrückhaltebecken", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Deiserbach", § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Einzelbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
 - Rodung von Bäumen und/oder Einzelgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Allg. Wohngebiet ("WA") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig.
 - Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 8,75 m festgesetzt (unterer (untl.) Höhenbezugspunkt (HBP); Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG)).
 - Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG von Wohn-/Hauptgebäuden gilt ein Maß von 0,75 m. Hierfür gilt folgender unt. HBP: Höhe fertige Oberkante (FOK) der "Planstraße B" an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern Garagen eine Mindestabstand von 5,0 m zur SBL einhalten und Carports/ Stellplätze einen Abstand von mind. 3,0 m.
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäuser o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.
- Verkehrsflächen**
 - In dem in der Planzeichnung mit "Planstraße A" gekennzeichneten Bereich wird eine Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Öffentl. Feldweg, öffentl. Zufahrt Privatgrundstücke" festgesetzt, in dem mit "Planstraße B" gekennzeichneten Bereich hingegen eine Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Private Grundstückszufahrt, Privatweg (P)".
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL sind private Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-/ausfahrten sowie der fußläufigen Grundstückserschließung dienende Garten-/Zauntüren/-tore unzulässig.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser/Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Ergänzend sind die diesbezüglich relevanten Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffer 1.8.3 zu beachten.
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdischer Verlegeweise festgesetzt.
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und 16 b) BauGB Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Deiserbach" festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen. Zulässig ist ausschließlich die Rodung des in der Planzeichnung besonders gekennzeichnete Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus bau- und/oder platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung der Wohngebäude, Stellplätze, Garagen o. ä.) stört und die Rodung insofern tatsächlich unvermeidbar ist.
 - Für Baumeupflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbau zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]; Hochstamm [H], dreimal verpflanzt [3v], mit Draht- [mDb] oder mit Tuchballen [mB]) je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).
 - Das Regenrückhaltebecken ist nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus in Erdbauweise auszuführen (organisch geformte Modellierung mit Vor-/Rücksprüngen, Bermen, wechselnden Böschungsneigungen, Bermen, Sohle mit Tiefwasserzonen, Gumpen usw.). Die Beckenböschungen sind mit einer geeigneten Saatmischung (Uarmischung mit 50% Gräser und 50% Kräutler, Ansaatstärke ca. 2,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Pflilstoff, autochthones Saatgut, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, mit gesicherter deutscher [d] Herkunft, Produktionsraum 7 "Süddt. Berg-/Hügelland", Herkunftregion 12 "Fränkisches Hügelland", Saatgut muss einem hohen Vermehrungs-/Qualitätsstandard entsprechen, z. B. der WWW-Standard "WWW-Regiosaat" oder gleichwertiger Art) auszuführen.

- Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**
 - Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.3 bis 1.2.5 sowie in Abschnitt III, Ziffer 2.8 gemachten Höhendevorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschritte) mit Darstellung des Umgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.
- Verkehrsflächen**
 - Die zur Herstellung der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrücken der Randeneinfassungen der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Ihre Nutzung steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textlichen Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.
- Immissionschutz**
 - Die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 11.10 ("Immissionschutz") der Planbegründung sind zentrale Bestandteile dieses Bauleitplanes. Auf die dort gemachten Ausführungen wird verwiesen. Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.
 - Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbereichspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Stadt im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.
- Artenschutzrechtlicher Belange**
 - Die in der Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren.

- Sonstige Satzungen**
 - Auf die städtische Entwässerungs- und Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die darin jeweils gemachten Vorgaben sind zu beachten. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.
- Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
 - Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
 - Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (Vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. amtliche digitale Flurkarte)
- Bemaßung
- Wohn-/Hauptgebäude und Garage bzw. Carport/Stellplatz (jeweils unverbindliche Standortvorschläge)
- Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Hauptgebäude-/Früchrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (unverbindlicher Vorschlag)
- Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)
- Höhenschichtlinien (Umgelände Bestand, Quelle: "Bayern Atlas Plus")
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung Höhnen & Partner)
- Bestandsvermessung (Höhnen & Partner)
- Bestehender Regenwasserkanal (Privatkanal, DN 200 bzw. DN 150) wird zurückgebaut
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke (Anfahrtschwindigkeit V = 50 km/h)
- Abgrabungsböschungen (Regenrückhaltebecken)

VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Naturpark (NP) "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (NP-00009 [BAY-14])
- Landschaftliches Vorbehaltsgelände Nr. 50 ("Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst")
- Flora-Fauna-Habitat Gebiet Nr. 6032-371 ("Abtrauf von Dörmwässerlos bis Zeeendorf")
- Wassersensible Bereiche (s. Ausführungen in Kap. 10.6.2 der Planbegründung)
- Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
- Bestehende oberirdische Ver-/Entsorgungsleitungen mit Schutzzonenbereich
- Bodenkennmal D-4-6032-0157 („Siedlung der Urnenfeldzeit und Siedlung der späten Latènezeit")
- Landschaftsschutzgebiet (L), LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken (OFR-Z7, LSG-0056/01)



Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Pünzendorf - West"

Entwurf: 10.12.2019
Satzung: 24.03.2020

Entwurfsvorbereiter:

Stadt Scheßlitz, den 25. MAZ 2020

1. Bürgermeister

Stadt Scheßlitz, den 25. MAZ 2020

1. Bürgermeister

Der Sitzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Scheßlitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Scheßlitz, den 19. JUNI 2020

1. Bürgermeister