

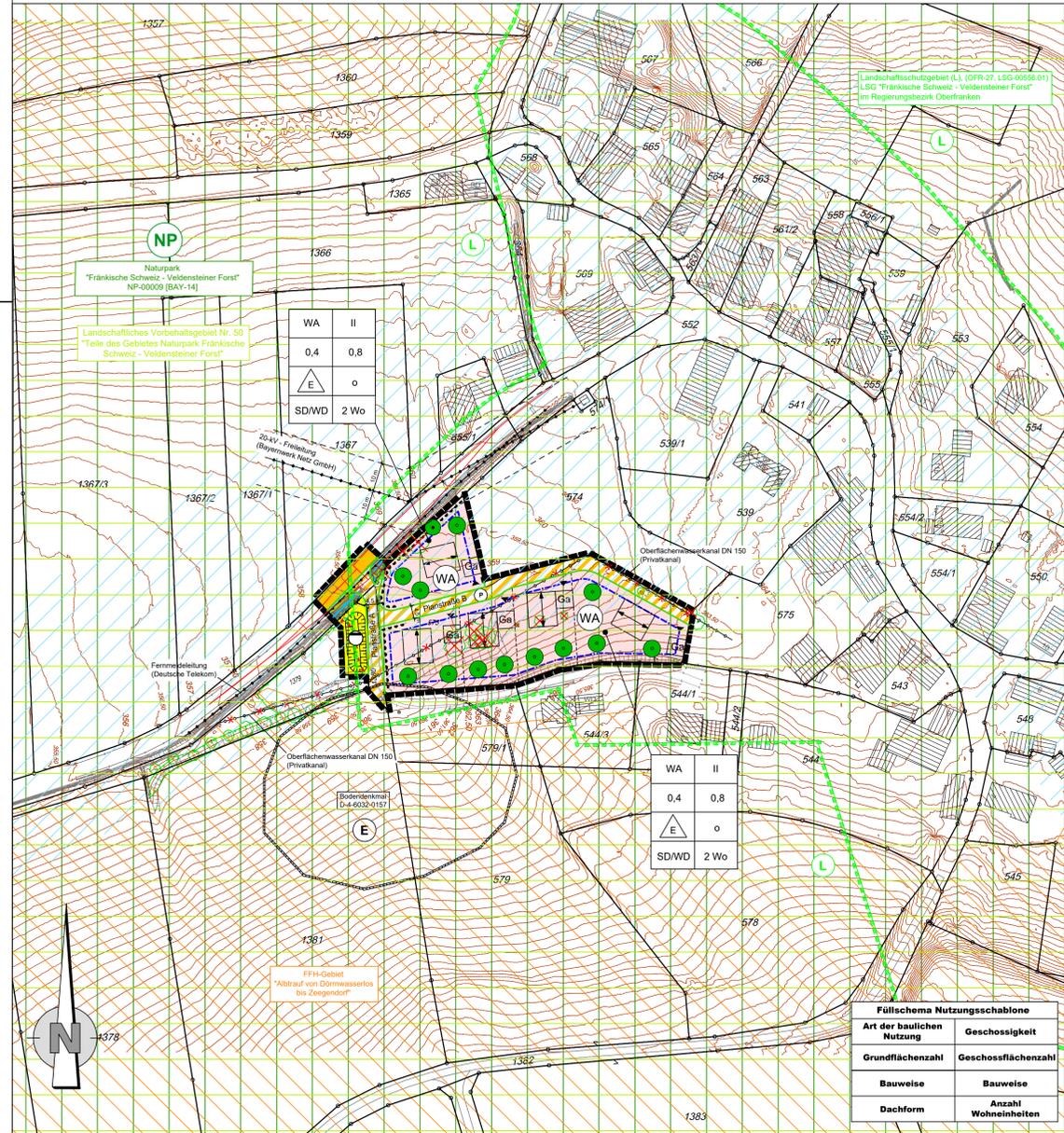


Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Pünzendorf - West"

Maßstab M 1 : 1.000



Pütschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Anzahl Wohneinheiten

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 09/2019)

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.

- Wohn-/Hauptgebäude** sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.
 - 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. a.) 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 Triefwasserzonen, 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.

- Zaunsockel** dürfen nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaunsockel). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen. Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zauntore/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.
- Zäune im Bereich der Garagen-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports mind. 3,0 m).
- Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/terrasseartigen Anlagen zulässig. Die Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) ist zulässig.
- Grenzständige Zäune, Sichtschutzeinrichtungen und/oder Pflanzungen in Kombination mit grenzständigen Stützmauern dürfen eine Gesamthöhe von max. 2,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: OK Urgelände Nachbargrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutzeinrichtung, Zaun, Pflanzung).
- Untergeordnete Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhäuser o. a.) sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 15,0 m² zulässig.
- Nicht überbaute Flächen**
 - Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Einbautbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudefußflächen, nicht überdeckte Stellplätze, Flächen für die Müllabfuhr o. ä.) sind in teilsicherungsanfänger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfugen, wasserberg. Bauweisen o. ä.).
- Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Stein-/Schottergärten/-flächen, d. h. die flächige Ausführung/Fdeckung von Sanden, Splitten, Kies, Schottern und/oder sonstiger natürlicher Mineralgemische im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen).
- Straßenbeleuchtung**
 - Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen bes. Zwb. sind kalt- bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen mit einer Farbtemperatur <= 4.000 Kelvin zu verwenden.
- Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern**
 - Für Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen gilt: Die max. zulässige Höhe, die auf dem privaten Baugrundstück mit Hilfe von Aufschüttungen/Abgrabungen überbaut werden darf, darf ein Maß von max. 1,20 m (Höhendifferenz zwischen der FOK Aufschüttung/Abgrabung gegenüber der Höhe des natürlich anstehenden Urgeländes an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück nicht überschreiten).
 - Aus Aufschüttungen/Abgrabungen entlang seitlicher und hinterer Grundstücksgrenzen resultierende Höhenversprünge können entweder mit natürlichen Böschungen (Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5) oder mit Stützwänden in Form von Trockenmauern (aus regionalem Bruch-/Natursteinmaterial) abgefangen werden.
 - Stützmauer oder Böschungen entlang der vorderen oder hinteren Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten (unt. HBP: FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: FOK Böschung/Stützmauer).
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Die Verwendung von Kofferten zu Zwecken der privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Gehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bieneiweide/Bienennährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

- 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.

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 Zee-gendorf")
- 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-00556/01)



Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Pünzendorf - West"

Entwurf: 10.12.2019
Satzung: 24.03.2020

Entwurfsvorbereiter:

Stadt Scheßlitz, den 25. MARZ 2020

1. Bürgermeister

Stadt Scheßlitz, den 25. MARZ 2020

1. Bürgermeister

Der Sitzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich 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

Große: 1:320 x 501 G:\ISC21923\Bauleitplanung\Bebauungsplan\2020-03-24\Unterlagen_SB\BBP_SB\BBP_SB mit Unterschrift.dwg