



Folgende Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

Der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird eine künftige Nutzung bislang unbebauter Grundstücke mit etwa 2.900 m² zugrunde gelegt. Bei einer insgesamt niedrigen Versiegelung und einem Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker, Grünland) liegt der erforderliche Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Reduzierung der Bodenversiegelung und aufgrund der festgesetzten Eingriffsmaßnahmen kann von einem Kompensationsfaktor von 0,25 ausgegangen werden; daraus ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 730 m². Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück Flur-Nummer 189 der Gemarkung Stübig durchgeführt. Das Grundstück weist eine Größe von 1.560 m² auf. Es wird der natürlichen Sukzession überlassen. Um eine Vermassung zu fördern, werden einige flache Mulden ausgehoben. An der Ackergrenze wird eine Initialpflanzung mit Heckenpflanzen (Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe) durchgeführt. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 10° sowie Flachdächer. Pultdächer sind nach Nordosten steigend auszuführen. Flachdächer sind als Folien- oder Blechdächer als Blechdächer in der Farbe grau. Für Carports sind ebenfalls Pultdächer in Neigung und Eindeckung des Pultdaches des Hauptgebäudes vorzusehen. Photovoltaik-Module im Dachbereich sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie zu öffentlichen Straßen als Holzzaun oder einfacher Metallzaun mit senkrechter Lattung auszuführen. An den übrigen Grundstücksgrenzen können auch Maschendrahtzaune oder Hecken vorgesehen werden. Immergrüne Gehölze als Einfriedung sind nicht zulässig. Ab der Oberkante der Verkehrsfläche bzw. ab Oberkante natürliches Gelände darf die Höhe der Einfriedung einschließlich einem Sockel von maximal 0,3 Metern insgesamt nicht mehr als 1,20 Meter betragen.

2.4. Bodenversiegelung

In den Baugebieten tragen –abgesehen von den geplanten Gebäuden– auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluss in den Gewässern erhöht. Grundstückszufahrten, Gehwege, Hauszugänge und sonstige Befestigungen sind daher mit wasserundurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasenmattensteinen, Schotter etc. auszuführen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III=E+2	FD/PD	Dachform
Dachneigung	5°-10°		

Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen

Bebauungsvorschlag

4. Hinweise

4.1. Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Vorhabens befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Geruchsimmissionen, die von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung hervorgerufen werden, sind von den Bewohnern der Wohnanlage hinzunehmen. Dies gilt auch für Betriebsenerweiterungen in einem gewissen Umfang.

4.2. Telekommunikationsanlagen

Mindestens drei Monate vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bamberg, zu benachrichtigen. Die bauausführenden Firmen sind auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldelanlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer“ (Kaberschutzanweisung) hinzuweisen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschloß in seiner Sitzung vom 15. März 2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“ in der Fassung vom 15. März 2011 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 28. März bis 29. April 2011 im Rathaus der Stadt Scheßlitz ausgelegt.

5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25. März 2011 in der Zeit vom 28. März bis 29. April 2011 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“ beteiligt und angehört.



PD/FD 5°-10°

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“ in der Fassung vom 5. Juli 2011 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 5. Juli 2011 nach Bekanntmachung im Amtsblatt, im Rathaus der Stadt Scheßlitz vom 25. Juli bis 26. August 2011 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

5.5. Satzungsbeschluss

Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30. August 2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“ in der Fassung vom 30. August 2011 als Satzung beschlossen.

Scheßlitz, den 1. September 2011



F. Zenk
i. A. Kauper
Erster Bürgermeister 2. Bürgermeister

5.6. Genehmigung

Die Stadt Scheßlitz legte mit Schreiben vom 31. August 2011 an das Landesratsamt Bamberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Ellertal“ zur Genehmigung vor. Das Landesratsamt erklärte zum Abschluss des Genehmigungsverfahrens mit Schreiben vom 12. September 2011, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird. Az. 44.2-1102-003420

Bamberg, den

Landratsamt Bamberg

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.11 im Amtsblatt bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Scheßlitz zu jedermanns Einsicht ab 23.09.11 öffentlich ausgelegt wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Ellertal“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Scheßlitz geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

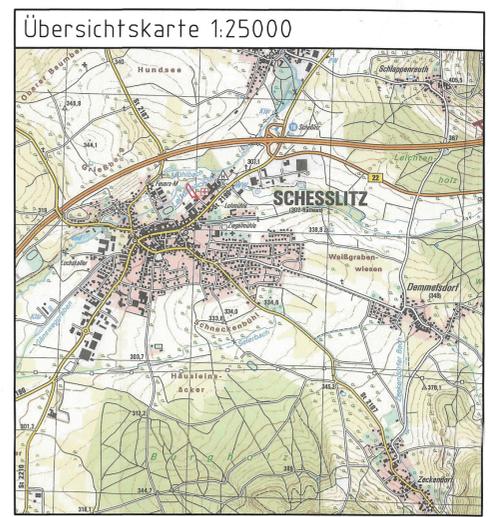
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erloschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Scheßlitz, den 26. Sep. 2011



F. Zenk
i. A. Kauper
Erster Bürgermeister 2. Bürgermeister

(Dienstsiegel)



Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude sowie die dafür notwendigen baulichen Anlagen wie Carports, Stellplätze usw.. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der etwa 300 Meter nördlich gelegenen Autobahn A 70 sind in sämtliche Aufenthaltsräume Fenster der Schallschutzklasse IV einzubauen.



GRZ=0,4

1.1.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (III), die im Erdgeschoss und den beiden darüber liegenden Etagen (E+2) unterzubringen sind.

III=E+2

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 11,5m) von 11,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile, wie Schlot, Antennen oder die Überfahrten von Aufzügen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

GOK 11,5m

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße wird auf eine Breite von fünf Metern ausgebaut. An eine 3,50 Meter breite Fahrbahn grenzt, durch eine Pflasterlinie getrennt, ein Mehrweckstreifen an.



1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



1.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

bestehender Mischwasserkanal



bestehendes Mittelspannungskabel der e.on Bayern



Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche



Entlang der neuen Erschließungsstraße wird einseitig ein Grünstreifen angelegt und mit Laubbaum-Hochstämmen bepflanzt.

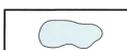
private Grünfläche



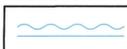
Der Bereich zum Leitenbach wird als extensive Wiesenfläche angelegt; in die Fläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken integriert.

1.6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken



überschwemmunggefährdeter Bereich des Leitenbachs



1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen



Gemäß den Planeintragungen sind auf dem Gelände heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Anpflanzung von Sträuchern

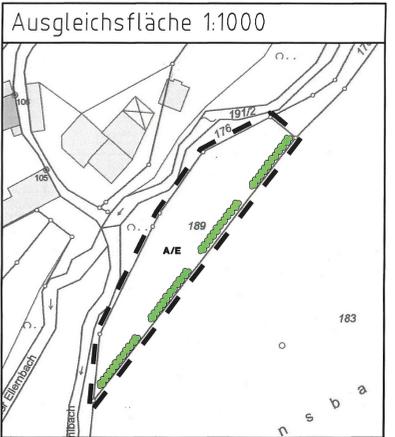


Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen, die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.

Ausgleichsfläche



Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Ellertal“ festgesetzten Wohnbauflächen zugeordnet.



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.53.01
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet "Wohnanlage Ellertal" Stadt Scheßlitz/Premium Bauträger GmbH	
Planungsstand:	30. August 2011, ENDFASSUNG
Maßstab:	1 : 1000
Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	Kö / fe
Ort, Datum:	Kronach, im August 2011

M. Köhler
Dipl. Geogr. Norbert Köhler