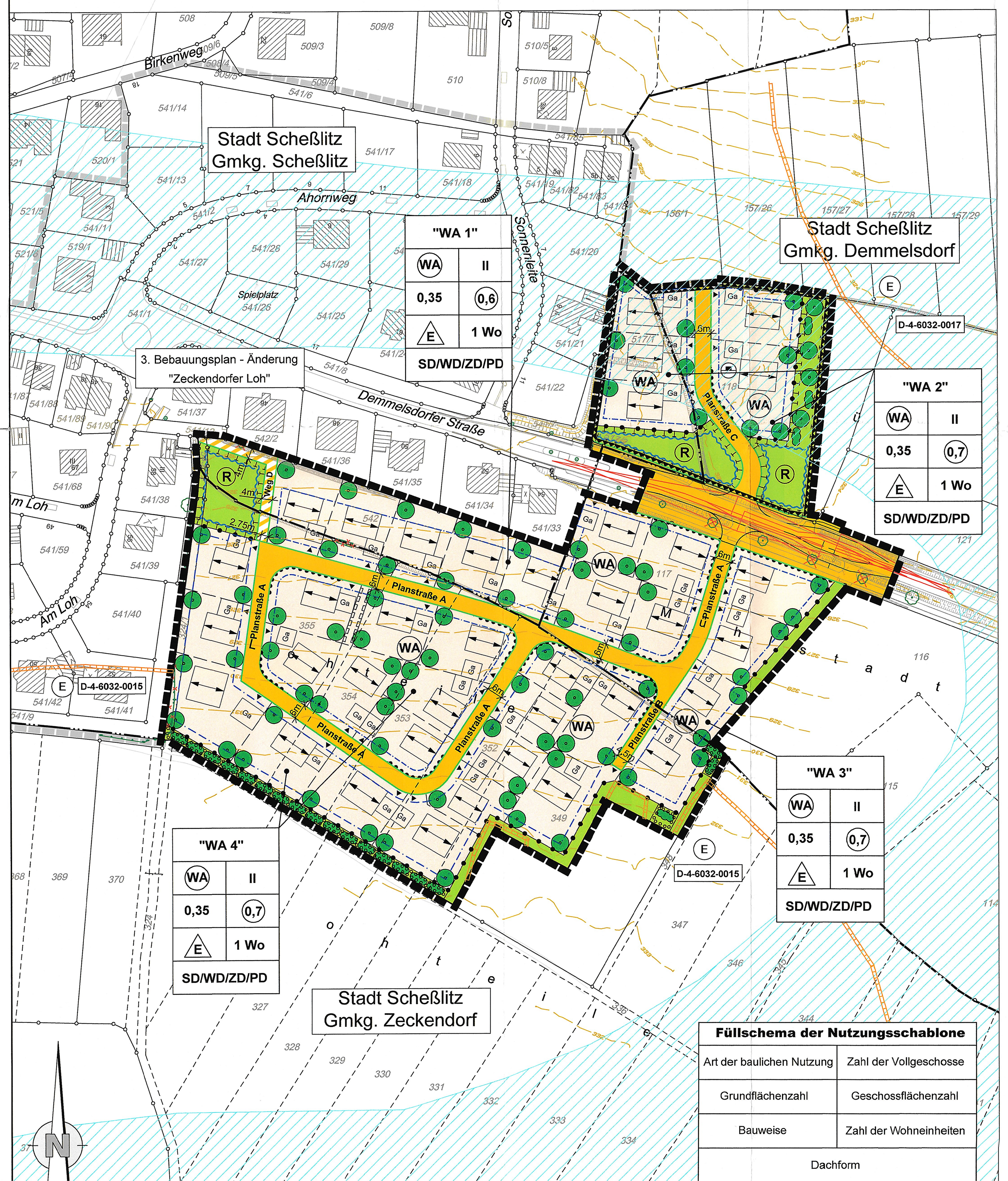
Stadt Scheßlitz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Zeckendorfer Loh - 1. Erweiterung"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Zeckendorfer Loh - 1. Erweiterung" mit der Begründung in der Fassung vom 04.08.2015 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007 S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 82, 83 und 84 geändert (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

1 Wo — Max. zulässige Wohneinheitenanzahl (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. (0,7) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

0,35 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

II — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — Nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Hauptgebäuderichtung/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD — Satteldach, 21° - 45° Dachneigung

WD — Walmdach, 6° - 28° Dachneigung

ZD — Zeltdach, 6° - 28° Dachneigung

PD — Pultdach, 2° - 6° Dachneigung

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/ Radweg, Pflege-/ Unterhaltungsweg für das Regenrückhaltebecken), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken), § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (interne und externe Ausgleichsflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Bäumen (nicht standortgebunden), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Sträuchern (nicht standortgebunden), § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen u. Einzelgehölzen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Rodung von Bäumen, Einzelgehölzen, Feldgehölzen u. Hecken zulässig, sofern bautechnisch notwendig

9. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.1.2 Pro Wohngebäude ist eine Wohneinheit (Wo) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.

1.2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich mit 0,6 und in den mit "WA 2" bis "WA 4" gekennzeichneten Bereichen mit 0,7 festgesetzt.

1.2.3 Für Wohngebäude in dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich wird die max. zulässige Firsthöhe mit 8,75 m und die max. zulässige Traufhöhe mit 3,75 m festgesetzt (Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss [OK RFB EG], s. "Detail Gebäudesystemschnitt").

1.2.4 Für Wohngebäude in den mit "WA 2" bis "WA 4" gekennzeichneten Bereichen wird die max. zulässige Traufhöhe mit 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe mit 8,75 m festgesetzt (Bezugspunkt: OK RFB EG, s. "Detail Gebäudesystemschnitt").

1.2.5 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In Abhängigkeit der festgesetzten Bau- und Dachform kann neben dem Erdgeschoss (EG) entweder das Obergeschoss (OG), oder das Dachgeschoss (DG) (s. "Detail Gebäudesystemschnitt") für Wohnzwecke genutzt werden. Für den mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich gilt, dass - sofern vorhanden - das 2 Vollgeschoss zwingend ein DG sein muss.

1.2.6 Die OK RFB EG darf in dem mit "WA 1" gekennzeichneten Bereich max. 0,30 m, in den mit "WA 2" bis "WA 4" gekennzeichneten Bereichen max. 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Für die tal- bzw. bergseitig der Erschließungsstraßen liegenden Wohngebäude ist die Höhenlage der Erschließungsstraße der Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt: Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Hauptgebäudeseite). Dem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Geländeschnitte beizufügen, die auf den obigen Festsetzungen basierend das Gebäude in Bezug zum bestehenden und dem künftigen Geländeniveau zeigen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Festgesetzt sind freistehende Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.4 Verkehrsflächen

1.4.1 Die Ausbaubreite der Planstraße "A" und "C" wird mit je mind. 6,00 m, die der Planstraße "B" mit mind. 4,50 m sowie die des Weges "D" mit mind. 4,00 m festgesetzt.

1.4.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Grundstücks- oder Garagen-/Stellplatzzufahrten unzulässig.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der Demmelsdorfer Straße, sind flächige Auffüllungen bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m zulässig.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7.1 Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen, jedoch nur, sofern die jeweilige Rodung aus bautechnischer Sicht unvermeidbar ist. Der übrige Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln (z. B. Stamm- und Anfahrschutz, ortsfeste Bauzaunabsperrungen o. ä.) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

1.7.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste 1 (s. Begründung, Teil A., Kap. 11) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Begründung, Teil A., Kap. 11) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.

1.7.3 In der nebenstehenden Planzeichnung sind interne Ausgleichsflächen im Umfang von 0,26 ha festgesetzt. In diesen Flächen sind - mit Ausnahme der Flächen im Bereich der drei Regenrückhaltebecken (s. hierzu Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 1.6.4) - im Rahmen der Sukzession sowie über eine kontinuierliche Ausmagerung arten- und strukturreiche, nährstoffarme Extensivwiesen zu entwickeln. Ergänzend sind diese Flächen mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Entwicklung der Streuobstwiesen gelten folgende Vorgaben:

a. Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
b. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.
c. Zu verwenden sind die in der Artenliste 3 (s. Begründung Teil A., Kap. 11) vorgegebenen Obstgehölze. Mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Stückzahl ist zu pflanzen. Die dargestellten Baumstandorte sind nicht fixiert und können frei gewählt werden. Der Pflanzabstand zu den angrenzenden Ackerflächen muss jeweils 4,00 m betragen.
d. Jeder Hochstamm ist mittels eines "Dreibocks" zu sichern und mit einem Stammverdunstungsschutz sowie mit einer Baumscheibe (mit Gießrand) auszustatten.
e. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Obstgehölze ist solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzpunkt.
f. Die Baumpflanzungen sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.

1.7.4 Für die Entwicklung der Flächen mit den drei Regenrückhaltebecken gelten folgende Vorgaben:

a. Die die Becken umgebenden Flächen sind mit einer geeigneten, standortgerechten Saatgutmischung für magere, blütenreiche Extensivwiesen anzusäen (70 % Gräser, 30 % Kräuter, Herkunftsgebiet 11 "Südwestdeutsches Bergland und andere", "RegioZert"), gemäß Herstellerangabe zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
b. Die die Becken umgebenden Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
c. Die Beckenböschungen sind mit einer dafür geeigneten Saatgutmischung (Böschungsmischung mit 70 % Gräser, 30 % Kräuter, inkl. Saathilfe) gemäß Herstellerangabe zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
d. Die Becken selber inkl. ihrer Böschungen dürfen max. einmal alle zwei Jahre gemäht werden. Die Mahd darf frühestens Mitte/Ende Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus den Becken zu entfernen.
e. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.
f. Die Becken sind naturnah zu gestalten (mit wechselnden Böschungsneigungen, Vor- und Rücksprüngen, Zwischenbermen, organisch geformter Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Tiefwasserzonen, Niedrigwasserrinne, Gumpen, usw.) und in Erdbauweise auszuführen.

1.7.5 Der notwendige externe Ausgleich im Umfang von 1,18 ha hat auf Teilflächen der Fl.-Nr. 664 (Gmkg. Ehrl) zu erfolgen. Hinsichtlich der Gestaltung gelten folgende Vorgaben:

a. Die vorhandenen Ackerflächen sind in einen standortgerechten Laubmischwald umzuwandeln. Die Aufforstungsflächen sind mit geigneten Mitteln gegen Wildverbiss (z. B. Wildschutzzaun, Wildverbissmittel o. ä.) zu schützen.
b. Diese Flächen werden als mit einer Grunddienstbarkeit "forstwirtschaftliche Nutzung unzulässig" zu belastende Flächen festgesetzt zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg.
c. Den Aufforstungsflächen sind im Südwesten, Südosten, Nordwesten und Nordosten randlich durchgehende, mind. 15,0 m breite, kräuterreiche, extensiv gepflegte Wiesensäume vorzulagern. Diese sind mit einer für Biotopflächen geeigneten Saatgutmischung (z. B. RSM 8.1) anzusäen und ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen. Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) sowie der Einsatz von Insektiziden und/oder Pestiziden sind unzulässig.

1.7.6 Entlang des südlichen und westlichen Geltungsbereichrandes in den gekennzeichneten Bereichen ist eine durchgehende, geschlossene, naturnahe Feldgehölzhecke zu pflanzen. Die Pflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten der Artenliste 1 (s. Begründung, Teil A., Kap. 11) in den vorgegebenen Pflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Begründung, Teil A., Kap. 11) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die Fertigstellungs-/Entwicklungspflege ist solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzpunkt. Der Heister- bzw. Solitärgehölzanteil hat mindestens 20 % an der Gesamtstückzahl zu betragen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander hat 1,20 m x 1,20 m (versetzt auf Lücke) zu betragen. Heister sind während der Anwuchsphase mit einem Schrägpflock zu sichern. Die Pflanzung ist mind. 2-reihig auszuführen.

1.8 Immissionsschutz

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 ein Teilbeurteilungspegel 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) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

1.9 Sonstige Planzeichnung und Festsetzungen

Mittig im Norden des mit "WA 4" bezeichneten Bereiches sind mit einer beschränkten Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Breite 4,0 m, Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanalanschluss, jeweils DN 200) zu Gunsten des bergseitig benachbarten Baugrundstückes zu belastende Fläche festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von 21° bis max. 45°, Pultdächer (PD) mit Dachneigungen von 2° - max. 6° sowie Zelt- (ZD) oder Walmdächer (WD) mit Dachneigungen zwischen 6° bis max. 28°.

2.1.2 Dachgauben sind nur bei einem ausgebautem DG zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.1.3 Die Dachflächen sind mit roten, rötlichen bis rotbraunen Materialien und grauen/anthrazitfarbenen (z. B. Betondachsteinen, Betondachziegeln o. ä.) auszuführen.

2.2 Nicht überbaute Flächen

2.2.1 Die Befestigung von Terrassenflächen mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Flächen für die Müllagerung usw.) sind in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

2.2.2 Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl Nr. 10/1985).

2.2.3 Es gilt Art. 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO.

2.3 Einfriedungen/Stützmauern

2.3.1 Einfriedungen im Bereich der Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (privater Stauraum).

2.3.2 Zäune (einschließlich eines 0,10 m hohen Bodenabstandes) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (gemessen ab der Geländeoberkante bis zur Zaunoberkante) nicht überschreiten.

2.3.3 Zaunsockel sind unzulässig. Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,10 m aufweisen.

2.3.4 Die Errichtung sog. "Jägerzäune" ist unzulässig.

2.3.5 Anstelle von Zäunen ist die Pflanzung von bis max. 2,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben der Artenliste 1 (s. Begründung Teil A., Kap. 11) zulässig.

2.3.6 Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist nur zulässig, sofern diese als lose geschichtete Trockenmauern aus lokalem, ortstypischem Bruchsteinmaterial (Naturstein) ausgeführt werden und eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

2.3.7 Unzulässig ist die Errichtung von Stützmauern entlang gemeinsamer Grenzen mit den Erschließungsstraßen. Die Errichtung von Stützmauern entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen hingegen ist zulässig, sofern sie aus bautechnischen Gründen für ein optimale Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke notwendig sind. In diesem Fall darf die sichtbare Fläche ggf. notwendig werdender Stützkonstruktionen entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass der mit einer gemeinsamen bzw. mit getrennten Stützkonstruktionen zwischen zwei benachbarten Grundstücken überwundene Höhenunterschied an der gemeinsamen Grenze max. 1,50 m betragen darf (Höhenbezug: Höhendifferenz zwischen den fertigen künftigen Geländeniveaus des höher- und des tieferliegenden Grundstücks).

2.4 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

2.5 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen verwendet werden.

2.6 Stellplätze/Garagen/Carports

2.6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Scheßlitz in der letztgültigen Fassung. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

2.6.2 Die Errichtung von Garagen und/oder Carports ist nur innerhalb der mit einer Baugrenze eingefassten Flächen zulässig.

2.7 Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Hierunter zählen Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Müllagerung, für Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen und/oder Fahrradabstellplätze usw.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind bevorzugt die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung Teil A., Kap. 11) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden, jedoch keine Koniferen.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

2. Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) aufgefunden werden, so sind diese unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Seehof) oder die Untere Denkmalschutzbehörde sind umgehend zu informieren (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

3. Altlasten

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Bamberg umgehend zu verständigen. Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4. Müllabfuhr

Müllgefäße sind - sofern die einzelnen Grundstücke nicht direkt angefahren werden können - rechtzeitig vor den öffentlich bekannten Abholterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbare Erschließungsstraße bereitzustellen.

5. Pflanzungen

5.1 Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) für den Freistaat Bayern.

5.2 Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

6. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung ist zulässig, erwünscht und wird ausdrücklich empfohlen (Artenauswahl s. Artenliste Nr. 2, Begründung Teil A., Kap. 11).

7. Dachgestaltung

Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig, erwünscht und werden ausdrücklich empfohlen. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig.

8. Entwässerung/Versickerung

8.1 Im Geltungsbereich anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mind. 1,0 m beträgt und sich keine Verunreinigungen (Altlasten) im Boden befinden. Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben ist die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.

8.2 Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

8.3 Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

8.4 Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.

9. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen müssen der Kreisverwaltungsbehörde angezeigt werden (TVO § 17).

10. Grundwasser

10.1 Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

10.2 Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauzeit stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren steht auf der Internetseite (www.landkreis-bamberg.de) des Landratsamtes Bamberg unter der Rubrik "Formulare und Broschüren/Wasserrecht" zur Verfügung.

10.3 Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

10.4 Der Schutz baulicher Anlagen vor ggf. vorhandenen hohen Grundwasserständen und/oder drückendem Wasser obliegt dem Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen.

10.5 Auf die teilweise Lage des Geltungsbereiches in einem sog. wassersensiblen Bereich wird hingewiesen.

11. Immissionen

11.1 Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelung (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

11.2 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä., sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:
- Die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte daher vermieden werden.
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

12. Verkehrsflächen

12.1 Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg, Pflege- und Unterhaltungsweg für das Regenrückhaltebecken) ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

12.2 Den öffentlichen Verkehrsflächen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- und/oder Regenwasser zufließen.

12.3 Einmündungsbereiche privater Grundstücks-/Garagenzufahrten in die öffentl. Verkehrsflächen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Haufen, Stapeln und sonstigen Gegenständen bzw. baulichen Anlagen, die eine Gesamthöhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße überschreiten, freizuhalten.

12.4 Durch potenzielle neue Bepflanzungen auf Privatgrund entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Verkehrsflächen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer freizuhalten und dauerhaft zu gewährleisten.

13. Höhenlage der Gebäude

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist die DIN 1986 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

14. Gesetzesgrundlagen

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt Scheßlitz (Rathaus, Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15), nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grund gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorh. Haupt- und Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

6m — Bemaßung Straßenquerschnitte

322.0 — Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3. Änderung "Zeckendorfer Loh"

Gemarkungsgrenze

z.B. 352 — Flurnummer

Wassersensible Bereiche (die diesbezüglichen Hinweise in Teil A., Kap. 7.5 der Begründung sind zu beachten)

Standortvorschlag Hauptgebäude und Garage

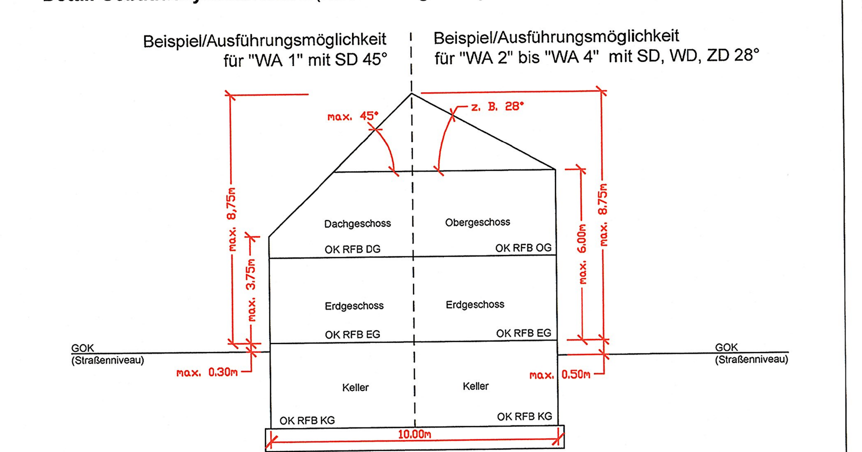
Ga — Garagen, Carports

Standortvorschlag für Garagen-, Stellplatz-, Grundstücksein- bzw. Ausfahrten

E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Bodendenkmal) mit Nummer

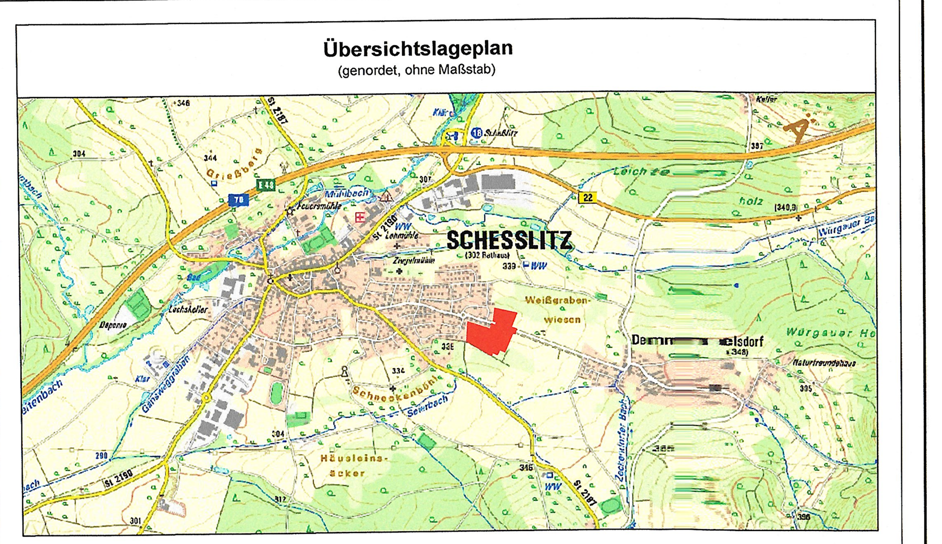
Sichtdreieck V=50 km/h; Anfahrsicht Kfz und Querungssicht FG

Detail Gebäudesystemschnitt (Ausführungsbeispiele ohne Maßstab)



Dem durch den Bebauungsplan "Zeckendorfer-Loh - 1. Erweiterung" verursachten Eingriff wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 664 (Gemarkung Ehrl) ein externer Ausgleich im Umfang von 1,18 ha zugeordnet (Quelle: Bayern Atlas Plus, Darstellung o. M.).

Übersichtslageplan (genordet, ohne Maßstab)



Stadt Scheßlitz
Bebauungsplan
"Zeckendorfer Loh - 1. Erweiterung"

Entwurfsverfasser:

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE
Hainstraße 18a 96047 Bamberg Tel. (0951) 98081-0 Fax (0951) 98081-33

(Stempel: Bayerische Architektenkammer, Landschaftsarchitekt, 179 374, Körperschaft des öffentlichen Rechts)

Vorentwurf:	25.09.2012
Entwurf:	23.09.2014
Entwurf:	17.03.2015
Entwurf:	09.06.2015
Satzung:	04.08.2015

1. Der Stadtrat von Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Zeckendorfer Loh - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2012 hat in der Zeit vom 05.03.2013 bis 05.04.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2012 hat in der Zeit vom 05.03.2013 bis 05.04.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis 13.11.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2014 bis 13.11.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 13.07.2015 erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 13.07.2015 erneut öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.08.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.2015 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 23. SEP. 2015

(Siegel)

1. Bürgermeister

11. Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.12.2015, AZ 41.2-610-2/326 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ist Bestandteil des Bescheides vom 03.12.2015 AZ 41.2-610-2/326

12. Ausgefertigt

Stadt Scheßlitz, den 09.12.2015

(Siegel)

1. Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11.12.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Scheßlitz, den 14.12.2015

(Siegel)

1. Bürgermeister