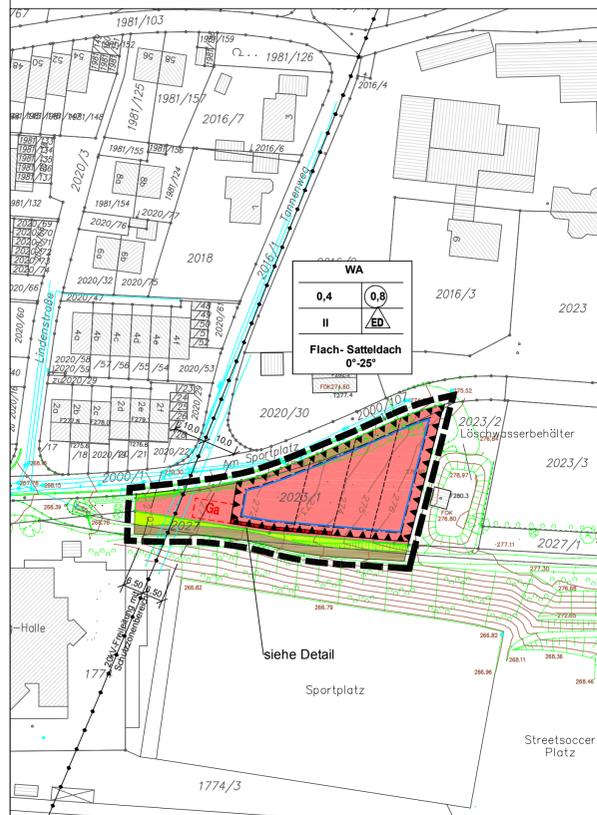


9. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Grubenäcker II", Gemeinde Breitengüßbach, Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Breitengüßbach folgende Satzung zur 9. Bebauungsplan-Änderung "Grubenäcker":

Für die 9. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.12.2015, der zusammen mit den textl.Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, 478

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie

■ Geh- und Radweg

■ Verkehrsgrünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen

▲▲▲▲ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzungen)

— Lärmschutzwand

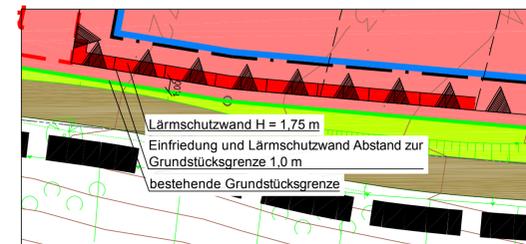
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ZEICHNERISCHE HINWEISE

■ Topografie

--- Vorschlag Grundstücksgrenze neu

Detail M 1:250



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Als aktiver Lärmschutz wird die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,75 m über Gelände an der Südgrenze der beiden westlichen Bauparzellen festgesetzt.

Als passiver Lärmschutz werden für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 3
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung müssen die Fenster eine Zwangsbelüftung aufweisen, die kein Öffnen des Fensters erforderlich macht.
- Alternativ kann die Raumbelüftung durch Fenster an den unkritisch belasteten Gebäudeseiten vorgesehen werden (s. Lärmtechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung zum Bebauungsplan).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planeinschriften werden als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Im Gebiet ist die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, wobei Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind zu beachten.

4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie als Grenzbebauung außerhalb der Baugrenze zulässig. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen über Grenzabstand, zulässige Bebauung entlang von Grundstücksgrenzen und anderes gemäß Bayerischer Bauordnung zu beachten.

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Gartenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe unter Hinweise Punkt 9). Die zu pflanzenden Gehölze sind artensprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach AG BGB Art. 47 und 48.

7. Artenschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Artenschutzes haben Rodungsarbeiten und das Abmähen des Bewuchses außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nicht von Anfang März bis Ende September zu erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte der zur Erschließungsstraße zugewandten Hauskante.

Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen.

2. Bauliche Gestaltung

Es sind Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 0° bis 25° zulässig. Zur Dachdeckung dürfen schwarze, braune und rote Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

Zusammengebaute Garagen bzw. Gebäudeteile bzw. nachträglich angefügte Bauwerke sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Die Garagenvorfälle müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufliegen. Neben Zäunen ist eine Einfriedung mit Hecken gemäß Pflanzliste zulässig. Es wird auf die Vorgaben der BayBO sowie auf das AG BGB verwiesen.

Zur Straßenseite hin sind Maschendraht- und Jägerzäune unzulässig. Die Einfriedung am südlichen Grundstücksrand darf erst in einem Abstand von 1 m nördlich der Grundstücksgrenze errichtet werden.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfügem Pflaster o.ä. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen sind in einem solchen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, dass die der Straße am nächsten liegende Bauwerkskante einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hat, so dass eine für einen Stellplatz nutzbare Tiefe des Vorplatzes entsteht.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Breitengüßbach. Für Carports gilt, dass der Abstand der am nächsten liegenden Bauwerkskante zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,0 m haben muss.

6. Beleuchtung

Zur Beleuchtung sind insektenschonende Beleuchtungsmittel wie z. B. Natriumdampfampfen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

HINWEISE

1. Baugrund

Sollte beim Ausheben der Baugruben in verstärktem Maße Grund- oder Schichtwasser austreten, ist über das weitere Vorgehen das Wasserwirtschaftsamt Kronach beizuziehen.

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das Landratsamt Bamberg zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

2. Bodendenkmale

Aufgrund in der Nähe des Plangebietes gefundener Bodendenkmale ist auch im Plangebiet ein Bodendenkmal zu vermuten.

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

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 Arbeiten 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.

3. Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann für die Brauchwassererzeugung verwendet oder, sofern der Untergrund dazu geeignet ist, auf dem Grundstück versickert werden. Der Bau von Zisternen wird empfohlen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen zur Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrund und des Grundwasserstandes vorzunehmen. Folgende Regelwerke sind im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)
- DWA-Arbeitsblatt A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für Zisternen wird je angefangene 50 m² Dachfläche ein Fassungsvermögen von mindestens 1 m³ empfohlen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Das entsprechende separate Leitungssystem ist im Bauantrag darzustellen. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung durch die Brauchwasseranlage ist auszuschließen.

Auf die kommunale Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Auf die DIN 1986-100 bzw. die DIN EN 12056 - Schutz gegen Rückstau aus der Kanalisation - wird hingewiesen.

4. Kompostierung

Der Bau von hauseigenen Kompostieranlagen wird empfohlen.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt. Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

6. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig und wünschenswert (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.). Gleiches gilt für Fassadenbegrünung.

7. Abfallbeseitigung

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

8. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

9. Pflanzungen

Für Pflanzungen im privaten Gartenbereich werden nachfolgende Arten empfohlen:

Bäume	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gemeine Esche	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Acer platanoides</i>
Spitz-Ahorn	<i>Quercus robur</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Trauben-Eiche	<i>Prunus avium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Tilia cordata</i>
Winter-Linde	
Heimische Obstbäume	

Sträucher	<i>Crataegus monogyna</i>
Eingriffiger Weißdorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Amelanchier ovalis</i>
Felsenbirne	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Cornus sanguinea</i>
Cornus Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>
Haselnuss	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche	<i>Malus sylvestris</i>
Holzapfel	<i>Rosa canina</i>
Hundsrose	<i>Cornus mas</i>
Kornelkirsche	<i>Ligustrum vulgare</i>
Liguster	<i>Euonymus europaeus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Prunus spinosa</i>
Schlehe	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Pyrus communis</i>
Wildbirne	<i>Viburnum lantana</i>
Wolligier Schneeball	

Bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern ist darauf zu achten, dass diese bei einem Feuerwehreinsatz mit der Drehleiter keine Behinderung darstellen.

10. Lärm durch bestehende Sport- und Kulturanlagen

Durch den Betrieb der südlich des Baugebietes befindlichen Sportanlagen und des Vereinsheims ist mit Lärmimmissionen, auch nach 22.00 Uhr (Freizeit, Parkplatz), zu rechnen. Auch „seltene Ereignisse“, z. B. Vereinsfeiern, sind möglich. Die neue Wohnnutzung hat keinen Anspruch auf Einschränkung des Sportbetriebes bzw. dieser Ereignisse. Auf die unter Punkt A 1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) - soweit möglich - auf der von den Sportanlagen abgewandten Gebäudesite anzuordnen.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

	15.028,7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf
Entwurf	23.06.2015	Ba	Sf	
Änderung	15.12.2015	Ba	Ku	
Änderung
Satzung	15.12.2015	Ba	Ku	

9. BBP-Ä "Grubenäcker II", Gde. Breitengüßbach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.06.2015 beschlossen, für das Gebiet "Grubenäcker II" den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 23.06.2015 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 23.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 mit 10.09.2015 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Breitengüßbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2015 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.