

MASSTAB 1 : 1000

Kartengrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Textteil zum Bebauungsplan "5. Änderung des Bebauungsplanes Geisfeld-Nord", Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Strullendorf vom 25.11.2019.

Präambel

Die Gemeinde Strullendorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1923) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 22.02.2021 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, den Bedürfnissen der Anwohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.
 - 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; Z = II
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb
 - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,80 m, bei Flachdächern maximal 7,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Oberkante Dachhaut.
 - 2.4.2 Firsthöhe:
Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Pultdächern 9,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (7,50 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
6. **Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
8. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch-/Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig; Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10% der Grundstücksfläche zulässig; Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.
 - 9.2 Artenliste standortheimischer Gehölze:

Strohobäume	Sträucher
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartrieel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pflaflentzahn (<i>Eucynimus europaeus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Berg-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelbeere (<i>Cornus aucuparia</i>)	
Obstgehölze in Sorten	
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 Pflanzgebot zur Eingrünung
Zur Eingrünung der Baufäche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artuswahl siehe Artenliste).
 - 13.2 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
Zur Eingrünung der Baufäche in Ortsrandlage sind die Heckenbestände im nördlichen und östlichen Grenzbereich zu erhalten und Ausfälle durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 13.3 Versiegelungen
Insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
 - 13.4 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Grenze des (räumlichen Geltungsbereiches) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.2 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die entgegen von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude
 - 1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
 - 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
 - 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dacheckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Bei Flachdächern und fach geeigneten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden.
 - 1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.
 - 1.5 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 50 cm über Geländehöhe liegen.
 - 1.6 Fassaden
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden.
2. Garagen
 - 2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen großenteils nicht beschränkt werden. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Stellplätze können bis zu einer Fläche von 25 m² überall auf dem Grundstück errichtet werden.
 - 2.2 Dachform, Dacheindeckung und Gestaltung von Garagen
Garagen sind in der Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptbaukörper angepasst. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
3. Geländeanpassungen
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
4. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin ausschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhenunterschiede > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
5. Niederschlagswasser
Zur Nutzung des Niederschlagswassers und zur Regenrückhaltung werden Zisternen mit Überlauf an die weitere Niederschlagswasserentsorgung empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte 2 - 3 m³ pro angelegene 100 m² Dachfläche nicht unterschreiten.



II

0.3

0.4

0

E

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

13. Alllasten
Im Alllastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Alllasten verzeichnet.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg und das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.

Verfahrensvermerke

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord" wird gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Gemeinde Strullendorf hat in der Sitzung vom 25.11.2019 die "5. Bebauungsplan-Änderung Geisfeld-Nord" in Strullendorf, Gemarkung Geisfeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 02.06.2020 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf der 5. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 22.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 bis 02.09.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 5. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 22.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 02.09.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 5. Bebauungsplan-Änderung wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungstermin wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Der Entwurf der 5. Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 22.02.2021 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.03.2021 bis einschließlich 28.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde mit Schreiben vom 05.03.2021 den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Gemeinde Strullendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2021 die 5. Bebauungsplan-Änderung "Geisfeld-Nord" in der Fassung vom 22.02.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

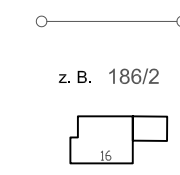
Strullendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

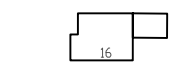
8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Bebauungsplan-Änderung "Geisfeld-Nord" in Strullendorf wurde am2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die 5. Bebauungsplan-Änderung "Geisfeld-Nord" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Strullendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 4a Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Strullendorf, den (Siegel)

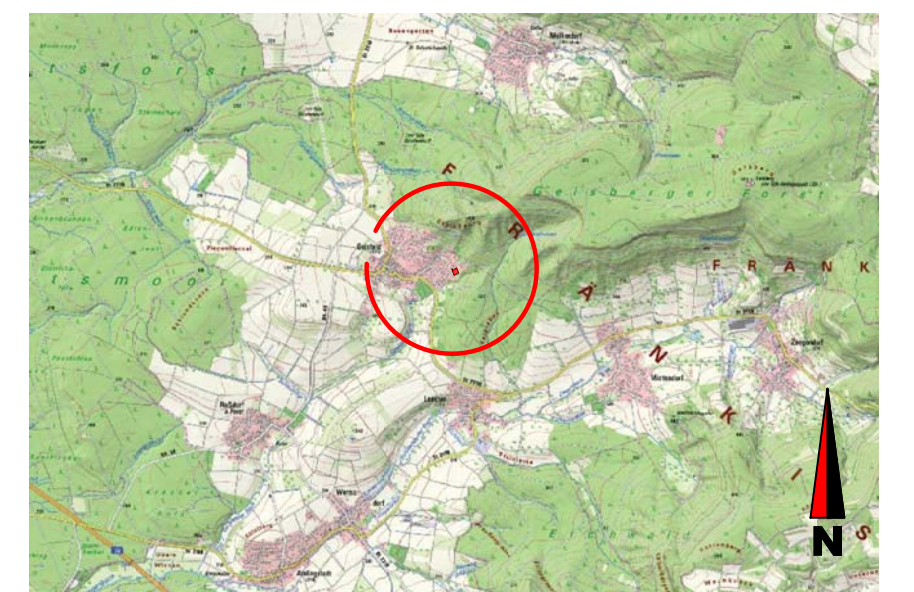
1. Bürgermeister



z. B. 186/2



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEISFELD-NORD
GEMEINDE STRULLENDORF
LANDKREIS BAMBERG



Kartengrundlage: BayerAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

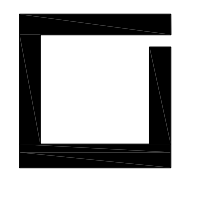
BAMBERG, 22.06.2020
GEÄ.: 22.02.2021
SATZUNGSBESCHLUSS: 21.06.2021

ENTWURFSVERFASSER



BFS+ GmbH Tel. 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstraße 12, 96047 Bamberg info@bfs-plus.de

M. B.



TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalfpflege 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 BayDSchG: 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.