

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEISFELD-NORD

**GEMEINDE STRULLENDORF
LANDKREIS BAMBERG**



BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
"Geisfeld-Nord"
Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	25.11.2019
Einwohnerzahl:	
Gemeinde Strullendorf	8.047 EW (01.07.2020)
Gemeindeteil Geisfeld	890 EW (01.07.2020)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 1982 Im Änderungsverfahren
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

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

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

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

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Strullendorf hat in seiner Sitzung vom 25.11.2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Geisfeld-Nord" im Osten des Gemeindeteils Geisfeld, zum 5. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "5. Bebauungsplan-Änderung Geisfeld-Nord".

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Osten des Gemeindegebietes Geisfeld, ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten und im Süden an die freie Flur und Forstgebiet.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Geisfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 185/2, 186 und 186/2

Flurnummern teilweise: 182

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg eingearbeitet.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – handelt es sich somit um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord" wurde vom Gemeinderat Strullendorf am 22.05.1964 beschlossen, die Satzung trat am 13.03.1965 in Kraft. Grundlage des damaligen Bebauungsplanes war die Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet.

Es erfolgte die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches sowie als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO für die restlichen Bereiche, auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Basis der nun vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung des Geltungsbereiches im Osten des Gemeindegebietes um drei Flurstücke sowie eine Anpassung der Festsetzungen für diesen Teilbereich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Dadurch wird eine bauliche Erweiterung "in zweiter Reihe" ermöglicht und planungsrechtlich sowie städtebaulich geregelt. Das Baufenster orientiert sich dabei an der baulichen Siedlungsausdehnung im Bestand (angrenzende Bebauung).

Durch diese Ergänzung bzw. Anpassung ergeben sich geringfügige, nachteilige Auswirkungen für die angrenzenden Eigentümer. Die künftige Nutzung als Reines Wohngebiet fügt sich jedoch gemäß Gebietserhaltungsanspruch in die angrenzenden Nutzungen ein.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Baufläche ist vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord" wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Strullendorf befindet sich südlich der Stadt Bamberg im Landkreis Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im Süden der Planungsregion Oberfranken-West (4). Strullendorf zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zum "Verdichtungsraum" des Oberzentrums Bamberg und wird als Grundzentrum eingestuft. Der Gemeinde Strullendorf werden daher zentralörtliche Versorgungsfunktionen zugewiesen.

Das östliche Gemeindegebiet (Geisfeld, Leesten, Mistendorf und Zeegendorf) ist Teil des Naturparks "Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst". Ergänzend dazu grenzen die Siedlungsbereiche der Gemeindeteile Geisfeld, Leesten, Mistendorf und Zeegendorf an das Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst". Zudem befindet sich im Norden Strullendorfs das Landschaftsschutzgebiet "Hauptsmoorwald" des Stadt- und Landkreises Bamberg.

Strullendorf grenzt direkt an das Stadtgebiet des Oberzentrums Bamberg an und ist ca. 8 km vom Stadtzentrum Bamberg entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz hat Strullendorf folgende Anschlussmöglichkeiten:

- an die Bundesautobahn A73 über die Anschlussstelle Hirschaid, Entfernung ca. 3,6 km
- an die Bundesautobahn A70 über das Autobahnkreuz Bamberg, Entfernung ca. 10 km
- an die Bundesstraße B505 über die Auffahrt Bamberg-Süd, Entfernung ca. 2,8 km

An das regionale Verkehrsnetz ist die Gemeinde Strullendorf über folgende Staatsstraßen angebunden, die durch das Gemeindegebiet verlaufen: St 2244 (Richtung Bamberg bzw. Forchheim), St 2188 (Richtung Bamberg bzw. Heiligenstadt i. Ofr.) sowie St 2210 (Richtung Scheßlitz bzw. Buttenheim).

An das Schienennetz der Deutschen Bahn bestehen Zustiegsmöglichkeiten über die S-Bahn-Haltestelle in Strullendorf. Zudem bestehen über den Bahnhof Bamberg (ca. 8 km Entfernung) bzw. Hirschaid (ca. 3 km Entfernung) Anschlussmöglichkeiten an Züge des Regionalverkehrs (u.a. nach Nürnberg). Darüber hinaus besteht am Bahnhof Bamberg ein Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Der Gemeindeteil Geisfeld wird über die Staatsstraßen St 2210 und St 2276, Magdalenenstraße bzw. Litzendorfer Straße, erschlossen. Der Geltungsbereich grenzt an die Straße Angerreuth.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren im gesamten Gemeindegebiet leicht gestiegen. Die Einwohnerzahl ist in der Gesamtgemeinde von 7.838 (Stand: 2015) auf 8.102 (Stand: 2019) angewachsen.

Im Gemeindeteil Geisfeld sind derzeit 83 Gewerbe angemeldet. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Kleingewerbe: von Speisewirtschaft über Versicherungen bis hin zum Betrieb einer Photovoltaikanlage. Aktuell gibt es 3 landwirtschaftliche Betriebe in Geisfeld, die im Nebenerwerb geführt werden.

Die notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Strullendorf vorhanden. Die medizinische Versorgung des Gemeindegebietes wird durch 4 Allgemeinärzte, davon befindet sich 1 Praxis in Geisfeld, sowie durch 4 Zahnärzte gesichert. Die nächstgelegenen Facharztpraxen befinden sich in Hirschaid und Bamberg. Das nächste Krankenhaus ist das Klinikum am Bruderwald in Bamberg in ca. 9,6 km Entfernung. Die Gemeinde Strullendorf verfügt über 2 Seniorenpflegeeinrichtungen, das AWO Pflegeheim und ein Betreutes Wohnen.

Im Gemeindegebiet Strullendorf gibt es eine Grundschule in Amlingstadt und eine Grund- und Mittelschule in Strullendorf. Weiterführende Schulen sind in Bamberg, Hirschaid und Forchheim vorhanden.

Das Betreuungsangebot in der Gemeinde Strullendorf bietet insgesamt 5 Einrichtungen zur Kinderbetreuung: 3 Kindergärten und 1 Kinderkrippe mit insgesamt 8 Kindergartengruppen und 6 Kinderkrippengruppen. Zudem gibt es noch einen Kinderhort mit 2 Hortgruppen. Einer der Kindergärten befindet sich im Gemeindeteil Geisfeld.

In Geisfeld gibt es einen Spielplatz.

In Strullendorf sowie in den Gemeindeteilen gibt es jeweils eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existiert für den Gemeindeteil Geisfeld mit der Linie 970 eine regelmäßige Busverbindung in Richtung Bamberg bzw. über Litzendorf nach Ludwag.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

Im Gemeindeteil Geisfeld wird derzeit kein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Im Hauptort Strullendorf werden Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord" liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindegebietes Geisfeld im Bereich der Straße Angerreuth. Es wird durch die Straße Angerreuth erschlossen, die im Südwesten an der Staatsstraße St 2210 (Magdalenenstraße) beginnt und im Nordosten als forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg weitergeführt wird.

Das Plangebiet der 5. Änderung ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten und im Süden an die freie Flur und Forstgebiet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein sogenanntes "Hinterlieger-Grundstück".

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 352 m ü. NN auf ca. 342 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 0,275 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche wird komplett als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord" wird die Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 182, bereits als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um drei direkt angrenzende Grundstücke (Fl. Nrn. 185/2, 186 und 186/2) erweitert, die die bereits baurechtlich gesicherte Wohnnutzung somit ergänzen und sich in das Siedlungsgefüge integrieren; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es erfolgt eine städtebaulich geordnete Arrondierung des Ortsrandes.

Aufgrund der relativ großen Fläche des Geltungsbereiches und damit des neuen Bauplatzes, wird das Baufenster recht eng gefasst. Zudem rückt die zukünftige Wohnbebauung mit einem Mindestabstand von 30 m vom benachbarten, bewaldeten Grundstück Fl. Nr. 185/0 ab. Zusammen mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird somit gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an der baulichen Struktur der Nachbargrundstücke orientiert und in das Siedlungsgefüge eingliedert. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die Bebauung in der Nachbarschaft auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

Festlegungen zu Dachformen und Dachneigungen wurden in den "Textlichen Festsetzungen" getroffen. Diese enthalten zudem weitere Gestaltungshinweise.

Neben einem festgesetzten Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Aussagen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgeboten getroffen. Näheres ist im nachfolgenden Kapitel 5 – Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung beschrieben.

5. Grünordnung / Artenschutz / Eingriffsregelung

5.1 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,27 ha, schließt westlich und nördlich an bereits bestehende Wohnbebauung sowie gärtnerisch genutzte Grünflächen an und wird aktuell ebenfalls überwiegend gärtnerisch genutzt. Einzelne Gehölzstrukturen aus naturnahen Heckenbeständen und vereinzelt Großbäumen bestehen im östlichen Grenzbereich und zentral des Geltungsbereiches liegen Ziergehölzhecken um eine Gartenlaube. Südlich des Geltungsbereiches schließt der südliche Ausläufer des Waldgebietes "Geisfelder Forst" an. Die geplante Erschließung des erweiterten Wohngebietes erfolgt von Norden über die Straße Angerreuth.

Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Ortsbildes und der schonende Umgang mit Natur und Landschaft. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass zur Eingrünung des Geltungsbereiches die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, mit Strauch-/Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Zur Eingrünung der Baufläche ist dabei mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Arttauswahl siehe Artenliste).

Aufgrund der Endwuchshöhe und der geringen ökologischen Wertigkeit als Habitat sind Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken unzulässig.

Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist im Umfang von bis zu 10% der Grundstücksfläche zulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Ergänzend zu Eingrünung des Grundstücks in Ortsrandlage sind die naturnahen Heckenbestände im nördlichen und östlichen Grenzbereich auf einer Tiefe von ca. 5 m zu erhalten und Ausfälle durch Neupflanzungen zu ersetzen. Da ohne Baumschutzgutachten eine Bewertung der Standsicherheit der Großbäume im Grenzbereich nicht erfolgen kann, wird deren Erhalt als Hinweis im Bebauungsplan vermerkt.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, sind insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc. wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.2 Eingriffsregelungen gem. BauGB

Die Planung dient der Entwicklung von allg. Wohnbauland im Außenbereich sowie die Änderung von bestehenden Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. §13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des §13b BauGB in Verbindung mit dem §13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan nach §13a als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Allgemeinen nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend als gärtnerische Grünfläche genutzt, wird im Grenzbereich durch Gehölzstrukturen eingefasst und grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an. Schutzgebiete und Biotopflächen der Bay. Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Durch die geplante Wohnbebauung im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung sind zudem keine Beeinträchtigungen des nördlich liegenden FFH-Gebietes "Albtrauf von Dörnwasserlos bis Zeegendorf" zu erwarten.

Eingriffe in die bestehenden Gehölzstrukturen sind baubedingt vorerst nur zentral des Geltungsbereiches vorgesehen. Der weitere Baumbestand im Grenzbereich ist nach Möglichkeit zu erhalten, sofern keine baubedingten Gründe dagegensprechen. Rodungen haben aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Bzgl. Grenzbäume wird zudem auf § 923 BGB hingewiesen.

Aufgrund der überwiegend gärtnerischen Nutzung der Flächen und den direkten Anschluss bestehender Wohnbebauung (frei laufende Hauskatzen etc.) ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Gebiet auszuschließen ist. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung ist bereits über die Straße Angerreuth erschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Strullendorf erfolgt teilweise im Misch-, teilweise im Trennsystem. Das Plangebiet in Geisfeld ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; in der Straße Angerreuth wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kläranlage der Gemeinde Strullendorf eingeleitet und aufbereitet.

Den Grundstückseigentümern wird zudem empfohlen, das anfallende Regenwasser durch Zisternen mit Überlauf zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die kommunale Trinkwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Strullendorf bzw. das Wasserwerk Strullendorf; Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Strom- und Energieversorgung sowie die Gasversorgung der Gemeinde Strullendorf erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Durch die Deutsche Telekom AG ist Strullendorf an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine schallschutztechnischen Probleme.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine Probleme mit landwirtschaftlichen Immissionen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Es fallen keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Staatliches Bauamt Bamberg	96047 Bamberg
9.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
9.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.12	Reg. v. Oberfranken – Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
9.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.14	Erzbischöfliches Ordinariat	
	-Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
9.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.16	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
9.17	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.18	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH	90443 Nürnberg
9.19	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
9.20	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
9.21	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
9.22	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
9.23	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
9.24	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
9.25	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
9.26	Team 4	90419 Nürnberg
9.27	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 22.06.2020

Geändert: Bamberg, 22.02.2021

Satzungsbeschluss: 21.06.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord", Gemeinde Strullendorf

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) in ein "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO).
- Anpassung bzw. Verkleinerung der Baugrenze zur Einhaltung des Mindestabstandes von 30 m zwischen Wohnbebauung zum Waldgebiet.
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen um Punkt B 5 Empfehlung von Zisternen mit Überlauf zur Regenwassernutzung und Regenrückhaltung.
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C 8 hinsichtlich der zu beachtenden Merk- und Arbeitsblätter zu Niederschlagswasserbeseitigung.
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C 11 bezüglich der zu beachtenden Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften und Merkblättern bei Grabarbeiten im Bereich von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen.
- Anpassung der Begründung bezüglich der Träger des Gasversorgungsnetzes.

Der Plan ist vom Gemeinderat von Strullendorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat von Strullendorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 22.02.2021 mit der Begründung vom 22.02.2021 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 22.02.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Geisfeld-Nord", Gemeinde Strullendorf

Grundlage des Nachtrages ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 3 BauGB) bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Strullendorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 22.02.2021 ist mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2021 vom Gemeinderat Strullendorf in seiner Sitzung am 21.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 21.06.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

