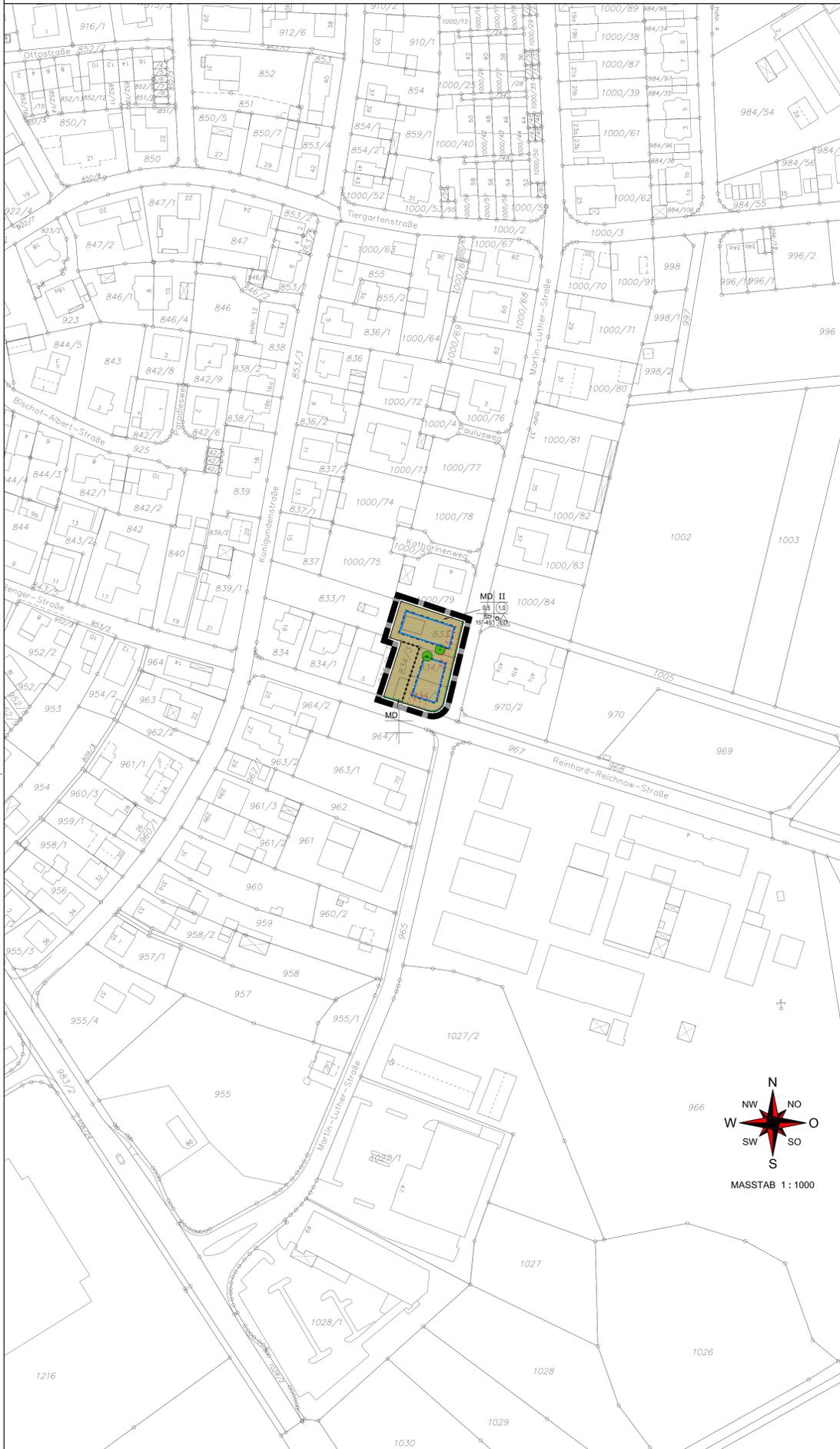




**GEMEINDE
STRULLENDORF**
**LANDKREIS
BAMBERG**

3. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG DR. RENGER



Textteil zur "3. Bebauungsplan-Änderung Dr. Renger", Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg. Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Strullendorf vom 25.07.2023.

Präambel:

Die Gemeinde Strullendorf erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221) geändert worden ist
- b) der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2123-01), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-11), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-11), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 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 **Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgeschriebenen zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - 1.2 **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: II
 - 2.2 **Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gemäß Planschrieb
 - 2.3 **Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Gemäß Planschrieb
 - 2.4 **Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.4.1 **Traufseitige Wandhöhe**
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 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. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Silofaßätze, Aufzüge, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
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)
 - 3.1.1 **Nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig
 - 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. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 **Straßenbegrenzungslinie**
 - 6.2 **Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)
 - 6.2.1 **Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen** werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
9. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 9.1 **Grünordnerische Festsetzungen und Begründungsbindungen** innerhalb der Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Grünflächen (Rasen- und Beeteflächen) sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten in Sorten sind zulässig). Die Pflanzung von Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsorten (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt und ist nur in naturnaher/struktureller Form zulässig.

- Artenliste standortheimischer Gehölze:**
"teilig knospenloses Geholz"
- | | |
|-------------------------------|---|
| Großblume | Sträucher |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Hassel (Corylus avellana) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Weiß-Birke (Betula pendula) | Kornelkirsche (Cornus mas) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Europäischer Pfaffenstrauch (Philadelphus coronarius) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Hundsrose (Rosa canina) | Hundsrose (Rosa canina) |
| Schäufel (Prunus spinosa) | Schäufel (Prunus spinosa) |
| Obstgehölze in Sorten | Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) |
| | Hartweigel (Cornus sanguinea) |
| | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| | Felsenbirne (Amelanchier ovalis) |

- 9.2 **Minimierung der Versiegelung**
Im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen sowie Wegflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1 **Pflanzgebote** innerhalb der Grundstücksflächen
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes sind mind. zwei groß Kronige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen durch Sorten sind zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 2x, StU 10-12 cm, mit Ballen). Die planzeichenlich dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis, wobei eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m unter Einhaltung des Begründungskonzepts (Konzept: Eingrünung zwischen den Gebäudeköpern) zulässig ist.
 - 13.2 **Artenschutzmaßnahmen**
Die erforderliche Baufeldberäumung hat außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu erfolgen.
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmitel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) sowie einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) zu verwenden. Unnötige Lichtströmen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

15. **Sonstige Planzeichen**
- 15.1 **Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden.
Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.
Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Die dargestellten Flächen zu den Stellplätzen dienen als Hinweis.
- 15.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes** (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- 15.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.4 **Ausnahmen (§ 31 BauGB)**
Bauten, die geringfügig 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. **Wohngebäude**
- 1.1 **Dachform**
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 1.2 **Dachneigung**
Es sind nur Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig. Ansonsten sind die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.
- 1.3 **Dacheindeckung und Dachaufbauten**
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignetem beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachdrainage vorgenommen werden.
- 1.4 **Dachaufbauten**
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
Die Gesamtlänge von Giebeln darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Giebel zu Giebelseite 1,50 m.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Giebeln zulässig.
- 1.5 **Kniestock**
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.6 **Stellung der baulichen Anlagen**
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.
- 1.7 **Höhenlage**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 5,00 m über dem Niveau der Erschließungsstraße (Martin-Luther-Straße) liegen. Bezugspunkt ist das mittlere, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.
2. **Garagen, Carports und Stellplätze**
- 2.1 **Dachform bei Garagen und Carports**
Es sind alle Dachformen zulässig.
- 2.2 **Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen** sind verbindlich.
- 2.3 **Dacheindeckung**
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.
- 2.4 **Vor den Garagen ist ein Stauraum** von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor Carports mindestens 1 m, einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antriebf mit Fernbedienung aufweist.
- 2.5 **Stellplätze**
Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.
3. **Geländeanpassung**
Die Höhendifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
4. **Einfriedigungen**
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 aufgeschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedigungen gestalterisch abzustimmen.
5. **Niederschlagswasser**
Für die anfallende Dacheinweisung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.



C. Hinweise

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Flurstücksnummern**
3. **Bestehende bauliche Anlagen**
4. **Bebauungsvorschlag**
Hauptgebäude
5. **Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel**

| Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachform | Bauweise |
| Dachneigung | |
6. **Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.**
7. **Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.** Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodennutrients sind Erd- und Tierbaubarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
8. **Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.**
9. **Rückstaubsicherung, Kellerentwässerung**
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstaubebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
10. **Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.**
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Verankerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Dem jeweiligen Bauherrn wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrunderkundungsauftrag zu geben.
11. **Grenzabstände bei Bepflanzungen**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumschutz und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsfahrpläne", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.



12. **Denkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 dem Fund gefühlt 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.
13. **Allasten**
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes im Altlastenkataster aktuell keine Altlastenverordnungen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Dr. Renger" wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Die Gemeinde Strullendorf hat in der Sitzung vom 25.07.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Dr. Renger", Strullendorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 3. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.07.2023 hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ... hat mit Schreiben vom stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.
6. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Gemeinde Strullendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Dr. Renger", Strullendorf, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Strullendorf, den (Siegel)

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Strullendorf, den (Siegel)

..... (Siegel)

1. Bürgermeister

3. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG DR. RENGER GEMEINDE STRULLENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 26.09.2023

ENTWURFSVERFASSER

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
96049 Nürnberg Oedenberger Str. 65 | Tel. 09139357-0 | Fax 39357-09
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de