

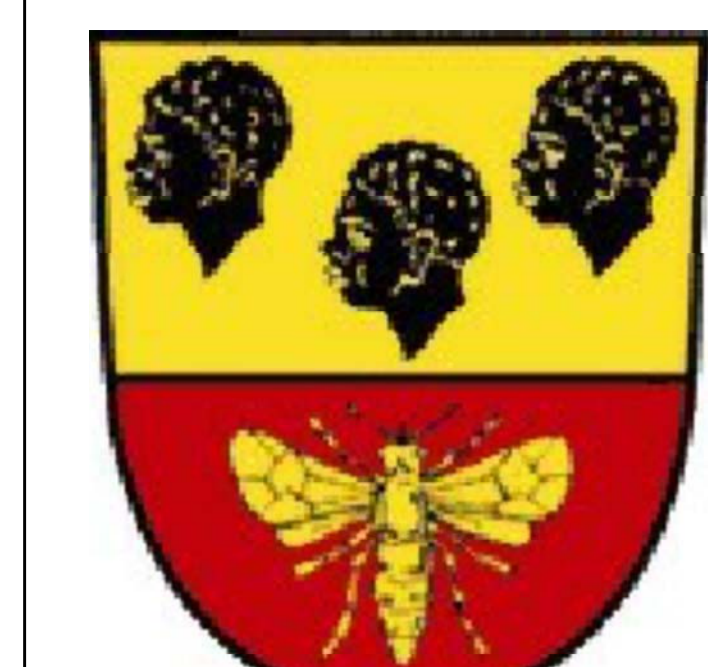
GEMEINDE STRULLENDORF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

EHEMALIGE WALDERHOLUNG


MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMEINBEDARFSFLÄCHE HAUPTSMOORSTRASSE UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HAUPTSMOORSTRASSE

LANDKREIS BAMBERG



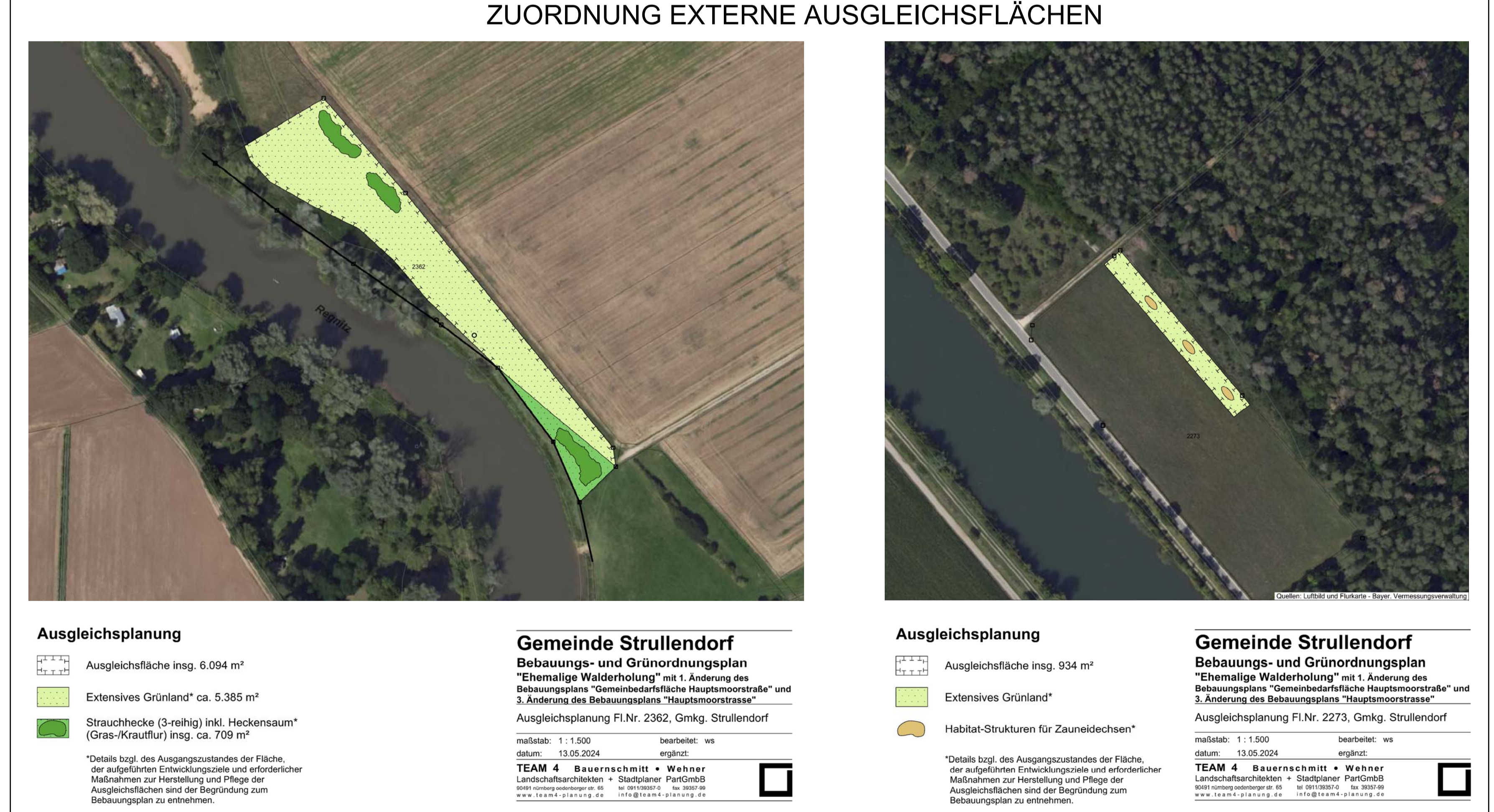
BD D-4-6131-0011

BD D-4-6131-0012



MASSSTAB 1:1000

ZUORDNUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



Gemeinde	Extensives Grünland	Ausgleichsfläche
Gemeinde Strullendorf	ca. 5.385 m²	insg. 934 m²
Gemeinde Strullendorf	ca. 709 m²	insg. 934 m²

Ausgleichsplanung

- Extensives Grünland
- Strauchhecke (3-reihig) inkl. Heckenraum
- Habitat-Strukturen für Zaunleiden

Gemeinde Strullendorf
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Ehemalige Walderholung" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinbedarfsfläche Hauptsmoorstrasse" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptsmoorstrasse"
Ausgleichsplanung Fl.Nr. Z362, Gmkj. Strullendorf

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Die Anlage von Kies-/Steinlagen ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt und nur in naturnaher/strukturalter Form zulässig.

1.2 Pflanzgebiet für Bäume

Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebiete ist jeweils ein hochstämmiger Laubbäum (Mindestqualität Hochstamm, Skv. SU1 16-18, mit Artauswahl siehe Anleihe unter Nr. 13.6) zu pflanzen, festgesetzt zu Erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstände dienen als Hinweis und sind regelmäßig unter Einhaltung des Gestaltungsrahmens (zum Straßenaum orientiert) bis 10 m verschiebbar.

1.3 Erhaltungsgelände für Bäume

Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Erhaltungsgelände ist der Baumbestand zu erhalten und während der Bauphase fachgerecht zu schützen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, Skv. SU1 16-18, mit Artauswahl siehe Anleihe unter Nr. 13.6) zu ersetzen.

1.4 Minimierung der Verriegelung

Grundstückszufahrten sowie überdachte Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind wasserundurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schottersteinen etc.) herzustellen.

1.5 Artenliste standortempfindlicher Gehölze:

(Ergänzung standortempfindlicher Arten nach Seite 20)

Baum	Staubblütler
Falsch-Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Apfel-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelrösche (Cornus mas)
Hanfbirke (Carpinus betulus)	Europerischer Pfeifstrauch (Philadelphus coronarius)*
Wirtelrinde (Tilia cordata)	Sau-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Hackdornhecke (Lonicera xylosteum)*
Salewiese (Salix caprea)	Hundrose (Rosa canina)*
Obelabselbe in Sorten	Schlehwe (Prunus spinosa)
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hirtentau (Rhamnus frangula)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsensteinweide (Amencher ovalis)*

1.6 Maßnahmen des Arterschutzes

Außerhalb der Pflanzgebiete sind außerhalb der Vogelzugzeit, d.h. von 1.10. bis 29.09.2022 zulässig:

- Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Straßen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED mit geringem Blaulichtanteil) und Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfosses sind Bspw. durch Gehäuse mit Rotkantenstruktur und bogenförmige Beleuchtung zu limitieren.
- Zur Vermeidung von Schäden durch Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Straßen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED mit geringem Blaulichtanteil) und Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfosses sind Bspw. durch Gehäuse mit Rotkantenstruktur und bogenförmige Beleuchtung zu limitieren.

1.7 Aufhängende Wände

Für die Erdmännchenwände / Bereich II gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur schrittweise aufsteigenden Außenwand oberer Decke Dachstuhl.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

2.2 Grundflächen GRZ

(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planzeichnung

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planzeichnung

2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 Freizeitanforderungen

Für die Erdmännchenwände / Bereich II gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

2.6 Freizeitanforderungen

Für die Erdmännchenwände / Bereich II gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,00 m).

2.7 Freizeitanforderungen

Für die Erdmännchenwände / Bereich III gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 10,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Öffne Bauweise

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenzugangsfläche mit Gehweg

Die Straßenzugangsfläche darf nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Gehweg / Fuß- und Radweg

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkflächen

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Verkehrsablenkung

6.6 Radius Wendeanlage

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Abwasserleitung bestehen

13.2 Abwasserleitung geplant (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)

13.3 Die zur Errichtung des Baubereiches erforderlichen Vor- und Entsorgungslösungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen für Versorgungsnetze und Versorgungsleitungen sind als gestalterische Gründe grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung sonstige Grünanlagen

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Gehölzbestände sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, zu erhalten.

9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind strukturreich durch Grünanlagen sowie Baum-/Strauchpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzbestände sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, zu erhalten.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseranflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseranflusses

Regenwasser-/Versickerungsanlage (RVA) zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A138. Die Versickerungsanlage wird unterirdisch innerhalb der öffentlichen Grün- und Parkflächen errichtet.

10.2 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung Weiterer Schutzzone (W IIIA) Weiterer Schutzzone (W IIIB) Es wird eine maximale Gründungstiefe von 4 m vorgeschrieben. An der Weiterer Schutzzone (W IIIB) und aufgrund der Nähe zur Weiterer Schutzzone (W IIIA) ist eine Geotektonik inkl. Errichtung von Erdwärmesenken und auf öffentlichen Grund zu verlegen.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Begrünungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und 22 BauNVO)

13.1 Grundriesspezifische Festsetzungen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Grundstückskonturen

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Vegetationsflächen überplanten Grundstücksflächen sind auszunutzen durch Grün- bzw. Beetzflächen sowie Baum-/Strauchpflanzungen aus vorranging (mind. 50 %) standortempfindlichen Gehölzen (Artauswahl siehe Anleihe unter Nr. 13.6) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten (Grünplanung festsetzen siehe Nr. 13.2). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der Verkehrsflächen zu erfolgen. Die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsstufe (>10 m Höhe) und eine randliche Einfluchtung mit Nadelgehölzen ist zulässig.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Die Anlage von Kies-/Steinlagen ist auf insgesamt 10 m² pro Grundstück begrenzt und nur in naturnaher/strukturalter Form zulässig.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptstützstruktur ist gemäß Planzeichnung einzuhalten (bei Flachdächern gilt eine Gebäude-Auswahl in West-Ost).

1.8 Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der jeweiligen Erdreichsoberkante liegen. Baugruppen ist dies mit einer, aus dem Grundstück angrenzender Straßeneinwölbung.

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 Dachdeckung

Es sind alle Dachdeckungen analog der Wohngebäude zulässig. Flachdächer und fach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Schutzabdichtung auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig, es sei denn, wenn die Flächen durch eine Verkehrseinfahrten oder die Kreisstraße BA 46 nicht gekennzeichnet werden können.

2.4 Begrünung

Auf wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Flachdächer und Fassaden zu begrünen.

2.5 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 Einfluchtung versehen werden, wenn diese einen Anbau mit Einbebauung aufweist. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitfaden zu "Geliebtenen Stellplätzen").

2.6 Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzbestimmungen nachzuweisen.

3. Geländeanpassung

Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abtragung oder Auffüllung nicht verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Höhenifferenzen zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

4. Die Anlagen haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Stadtbildes notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonkantenstützen zu dulden und zu unterhalten.

5. Einfriedlungen

Die Einfriedigung einschließlich des Sockels wird zum öffentlichen Verkehrsgrund hin auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin ausragen. Einfriedigungen sind oberhalb von 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhenifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als befristbare Bauten auszugestaltet werden. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedigungen in der Hinsicht gestaltungsähnlich abzustimmen. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedigungen die Regelungen gemäß BayBO.

15.1 Verkehrsterram

Passive Schallschutzmaßnahmen

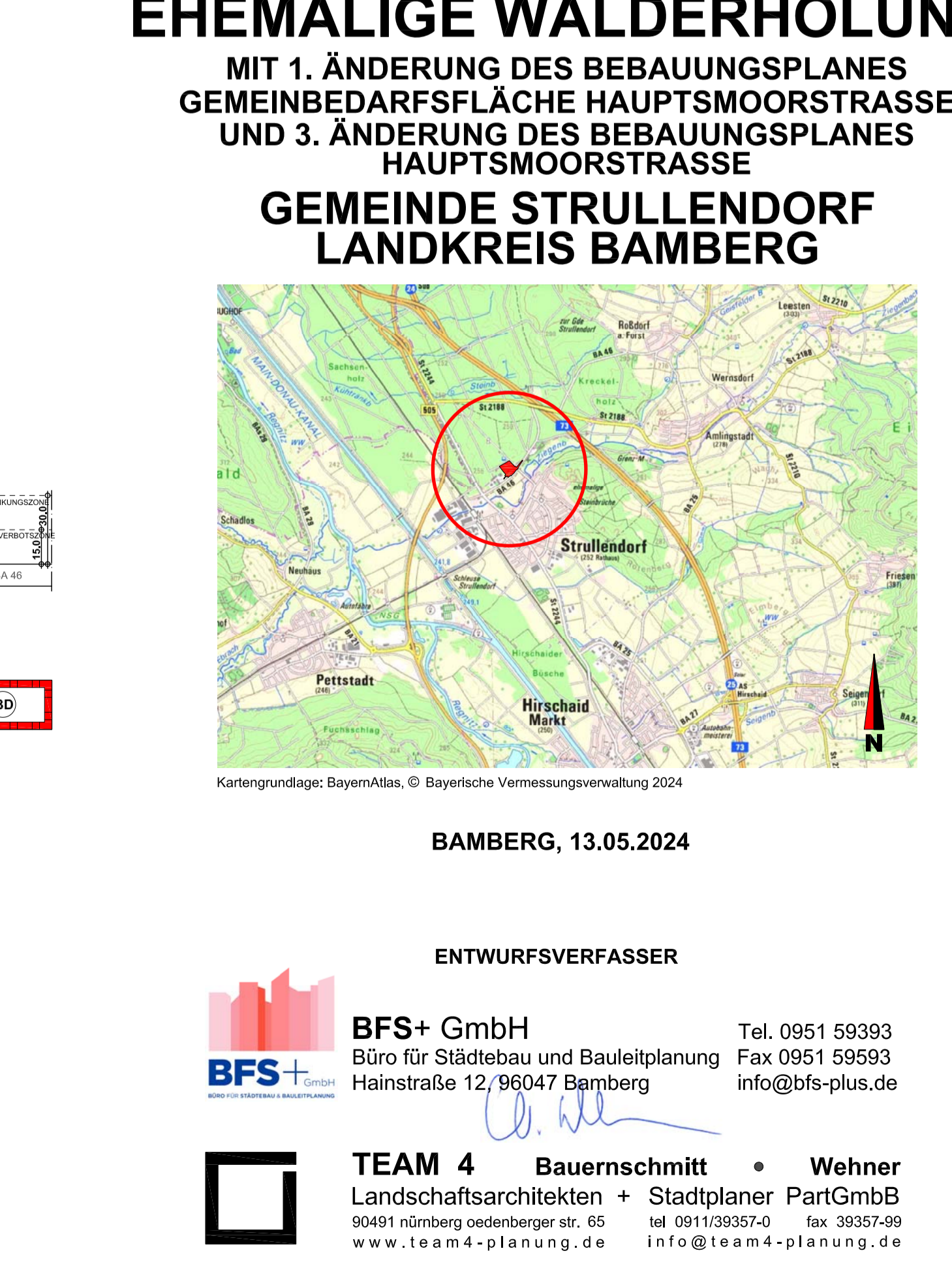
Maßnahme	Raum	Raum
Haus 1, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 1, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 1, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 2, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 2, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 2, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 3, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 3, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 3, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 4, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 4, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 4, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 5, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 5, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 5, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 6, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 6, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 6, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 7, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 7, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 7, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 8, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 8, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 8, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 9, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 9, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 9, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 10, Schottel-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 10, Nordost-Fassade	30 dB	30 dB
Haus 10, Nordwest-Fassade	30 dB	30 dB

15.2 Bei Überschreitungen nachts von mehr als 3,0 dB(A) ist zusätzlich bei allen Schlaf- und Ruherräumen der Einbau von tonelastischen mechanischen Lüftungen vorzunehmen.15.3 Der passive Lärmschutz ist gemäß den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend nachzuweisen. Zudem wird empfohlen, im Sinne einer Grundabsicherung alle Warm- und Schallsäume möglichst an der schallabgewandten Nordwestseite der Gebäude anzubringen.15.3.2 Gewerbelärm Aufgrund der im Rahmen der schallschützenden Untersuchung festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm hinsichtlich des Gewerbelärms (bestehende Gewerbelärm westlich des Geltungsbereiches) gelten folgende Regelungen: 15.3.3 Passive Schallschutzmaßnahmen Aufgrund der im Rahmen der schallschützenden Untersuchung festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm hinsichtlich des Gewerbelärms (bestehende Gewerbelärm westlich des Geltungsbereiches) werden für die Schall- oder Ruheräume folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt: - Bei Gebäude Haus 1 sind im Übergangsbereich der Südwest-Fassade keine Schlaf- oder Ruheräume zulässig. 15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freihalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 6 BauGB) 15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baubereiches (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 15.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 15.7 Ausnahmen (§ 9 Abs. 8) Bauten, die entgegen von den Festsetzungen zu den öffentlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Maßzahlen oder individueller gestaltete Bauwerksurteile) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden. 16. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsmaßnahmen1. Wohngebäude1.1 Dachform Es sind alle Dachformen zulässig. 1.2 Dachneigung Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. 1.3 Dachdeckung Eventuell zu Tage tretende Bodenmarkierungen auf Malspaltflächen sind als Bayerische Landesart für Denkmalpflege oder die Unterneumarkenschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1.2 BauNVO. 1.4 Dachaufbauten Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch anerkannt. Eine kombinierte Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig. Es ist sicherzustellen, dass die Verkehrseinfahrten über die Kreisstraße BA 46 nicht gekennzeichnet werden können. Die Gesamtlänge von Gabeln darf in Dachziegel-Feldern nicht über 1,50 m betragen. Mindestabstand der Gabeln zu Giebelhöhe 1,50 m. Es sind einseitig ein Giebel zu wahren. Neben der an den Arbeiter, die zu dem Fund gefahrt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, ist so, wie er durch Anträge an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiterkategorie. 1.5 Anstriche Art. 8 Abs. 2 BauNVO: Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anstricharbeiten zu entfernen. Die Verkleidung der Außenflächen von Bauelementen oder Altanlagen gefunden, die die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren. 1.6 Fassadengestaltung Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EHEMALIGE WALDERHOLUNG

MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMEINBEDARFSFLÄCHE HAUPTSMOORSTRASSE UND 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HAUPTSMOORSTRASSE

GEMEINDE STRULLENDORF LANDKREIS BAMBERG



Strullendorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister (Siegel)

1. Bürgermeister (Siegel)

BAMBERG, 13.05.2024

ENTWURFSVERFASSER

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

TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landchaftsarchitekten • Stadtplaner PartGmbH
90491 Herbolzheim, St. 65 | tel 0911/93557-0 | fax 0911/93557-9
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de