



GEMEINDE STRULLENDORF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

EHEMALIGE WALDERHOLUNG

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

LANDKREIS BAMBERG



ZUORDNUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



Ausgleichsplanung

Ausgleichsfläche insg. 5.094 m²

- Extensives Grünland* ca. 5.385 m²
- Strauchhecke (3-reihig) inkl. Heckensaum* (Gras-/Krautflur) insg. ca. 709 m²

*Details bzgl. des Ausgangszustandes der Fläche, der aufzunehmenden Grundstücksanteile und der aufzunehmenden Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemeinde Strullendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Ehemalige Walderholung" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinbedarfsfäche Hauptsmoorstrasse" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptsmoorstrasse"

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 2362, Gmk. Strullendorf

maßstab: 1:1.500 bearbeitet: ws
ausg: 13.05.2024

TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner ParkGmbH

Ausgleichsplanung

Ausgleichsfläche insg. 934 m²

- Extensives Grünland*
- Habitat-Strukturen für Zaunlecken*

*Details bzgl. des Ausgangszustandes der Fläche, der aufzunehmenden Grundstücksanteile und der aufzunehmenden Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemeinde Strullendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Ehemalige Walderholung" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptsmoorstrasse" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptsmoorstrasse"

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 2273, Gmk. Strullendorf

maßstab: 1:1.500 bearbeitet: ws
ausg: 13.05.2024

TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner ParkGmbH

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ehemalige Walderholung" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gemeinbedarfsfäche Hauptsmoorstrasse" und 3. Änderung Bebauungsplan "Hauptsmoorstrasse", Gemeinde Strullendorf, Landkreis Bamberg.
Grundlage der Bebauungsplanänderung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Strullendorf vom 27.11.2023.

Präambel:
 Das Gemeinde Strullendorf erlässt auf Grund
 a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist,
 b) der Bauordnungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist, § 18 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB,
 c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 58; BayRS 2135-05), 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 1968 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 386) geändert worden ist,
 e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Januar 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz 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-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist,
 g) der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1923) geändert worden ist,
 folgende Bebauungspläne, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung von als Satzung.

- #### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**
 Gemeindegewässer sind nur außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
 - Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO)**
 Eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. Bebauungsplan "Hauptsmoorstrasse".
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Maximal II Vollgeschosse zulässig II.
 - Maximal III Vollgeschosse zulässig III.
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**
 Gemäß Planschrieb
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**
 Gemäß Planschrieb
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
 - Traufseitige Wandhöhe**
 Für die Einfamilienhäuser / 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 Schnittlinie Außenkante Außenwand Oberkante Dachstuhl.
 - Firsthöhe:**
 Für die Einfamilienhäuser / Bereich II gilt:
 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m bei Satteldächern, bei Puttdächern 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,00 m).
 Für die Mehrfamilienhäuser / Bereich III gilt:
 Die maximale Firsthöhe beträgt 13,00 m bei Satteldächern, 12,00 m bei Puttdächern. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m).
 Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Baueile (haushaltische Anlagen, Schornsteine, Stützpfeiler, Aufzüge, Antennen, Lüftungspipen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
 - Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Maßstab von Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 8 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene darüberbauere Grundstückeflächen darf nicht überschritten werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
 Der Bereich der II-geschossigen Bebauung wird festgesetzt, dass Baugrenzen innerhalb des Baugebietes von 0,4 h genügt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
 - Verkehrsmassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche mit Gehweg
 Die Straßenverkehrsfläche darf nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
 - Gehweg / Fuß- und Radweg
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Radius Wendeanlage
 - Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Abwasserleitung bestehend
 - Abwasserleitung gepipelt (Schmutzwasser - S sowie Regenwasser - R)
 - Die zur Errichtung des Baugebietes erforderlichen Vor- und Entsorgungslösungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen geführt, Versorgungsleitungen sind Versorgungsleitungen sind aus gestaltlichen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 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.
 - 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.
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseranlasses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseranlasses
 Regenwasser/Verkensungsanlage (RVA) zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A138. Die Versickerungsanlage wird unterirdisch innerhalb der öffentlichen Grün- und Parkflächen errichtet.
 - Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung
 Weiterer Schutzzone (W IIA)
 Weiterer Schutzzone (W IIB)
 Es wird eine maximale Gründungstiefe von 4 m vorgeschrieben.
 An: Aufgrund der Lage in der Weiteren Schutzzone (W IIB) und aufgrund der Nähe zur Weiteren Schutzzone (W IIA) ist eine Geotektonik inkl. Errichtung von Erdwärmesenken und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
 - 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 Abs. 6 BauGB)**
 - Gründungsflächen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überbauten Grundstücksflächen sind auszunutzen durch Grün- bzw. Begrünungs- sowie Baum-/Strauchpflanzungen aus vorrangig (mind. 50 %) standortnahen Gehölzen (Artenauswahl siehe Antenne unter Nr. 13.2). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der Weiterentwicklung der Grünflächen zu erfolgen. Die Verwendung von Nadelgehölzen I. und 2. Wuchsstufe (>10 m Höhe) und eine randliche Einflandung mit Nadelgehölzhecken ist zulässig.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Stellung der baulichen Anlagen
 Die Hauptstützstruktur ist gemäß Planzeichnung einzuhalten (bei Flachdächern gilt eine Gebäude-Ausrichtung in West-Ost).
- Höhenlage
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Baugruppen ist dies mit, an das Grundstück angrenzende Straßenverkehrsfläche.
- 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 Schutzabdeckung auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig, wenn diese einen Anbau mit Einbindung aufweist. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitfaden zu "Gefahrenen Stellplätzen").
- Begrünung
 Aus 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 Einflandung versehen werden, wenn diese einen Anbau mit Einbindung aufweist. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitfaden zu "Gefahrenen Stellplätzen").
- Stellplätze
 Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatztafel nachzuweisen.
- Geländeanpassung
 Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Höhenunterschiede zu öffentlichen Flächen und zu den benachbarten Grundstücken müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Stadtbildes notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonkantenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- Einfriedlungen
 Die Höhe der Einfriedlung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Verkehrsgrund hin auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken, Tore und Türen dürfen nicht über die Straße hinaus ausragen. Einfriedlungen sind oberhalb einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als befristbare Bauarbeiten ausgeführt werden. Einfriedlungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedlungen in der Weise abzustimmen, dass keine Lücken entstehen. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriednungen die Regelungen gemäß BayBO.

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Höhenlinien
- Bestehende Böschungen / Geplanter Wall
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bestehende Vorgeschaltbauweise
- Hauptgebäude
- Garage oder Carport
- Maßnahmen
- Die Höhe der Nutzungsgeschosse / Nutzungsstempel

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)			
Bauweise			

- Vom Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenerdmaterials sind Erde- und Tonarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regeln und Normen auszuführen.
- 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. Die Nutzung nachaltiger und emissionsarmer Baustoffe wird empfohlen.
- Rückwasserführung, Kellerentwässerung
 Die Kellerentwässerung sowie alle unter der Rückstaubebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (wasserdichte Ausführung).
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgelassen werden.
 Für die errichtete Dachentwässerung und zum Rückhalt des Regenwassers müssen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Es wird die Errichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Management empfohlen. Dabei wird empfohlen, Zisternen mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) von mindestens 5 m³ zu errichten. Gleichzeitig wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur späteren Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zu nutzen.
 Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährlichen Stoffen umgegangen wird oder auf deren Austritte von wassergefährlichen Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.
 Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Vermeidung von Niederschlagswasser) zu beachten.
 Dem jeweiligen Bauherren wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrunderkundungsauftrag zu geben.
- Grenzabstände bei Befestigungen
 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 Bepflanzungen, Freizeitanlagen, Bäume und wegzuführen. Stäbe dürfen aus Gründen des Brandschutzes bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Trassenachse geführt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerern Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungseleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Flächen für den oberirdischen Verkehr
 Kreisstraße BA 46 mit 15,0 m breiter Bauwerksoberfläche gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVO sowie 30,0 m breite Bauwerksoberfläche gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStVO.
 Die Bauwerksoberfläche von jeglichen baulichen Anlagen und Stellplätzen freizuhalten.
 Mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsmittel aufgrund der Kreisstraße BA 46 nicht überfahren werden können.
 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 Bepflanzungen, Freizeitanlagen, Bäume und wegzuführen. Stäbe dürfen aus Gründen des Brandschutzes bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Trassenachse geführt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerern Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungseleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
- Abfassen
 Abfallabfuhrkosten nach Art 3 BayBOStGH sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen aktuell keine Abfallverursacherbeiträge zu entnehmen. Werden bei Errichtungsarbeiten Baumabfälle, Holzabfälle oder sonstige Bodenverunreinigungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

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
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner ParkGmbH
 90491 Heideberg-Platz 65
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EHEMALIGE WALDERHOLUNG

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

GEMEINDE STRULLENDORF LANDKREIS BAMBERG

