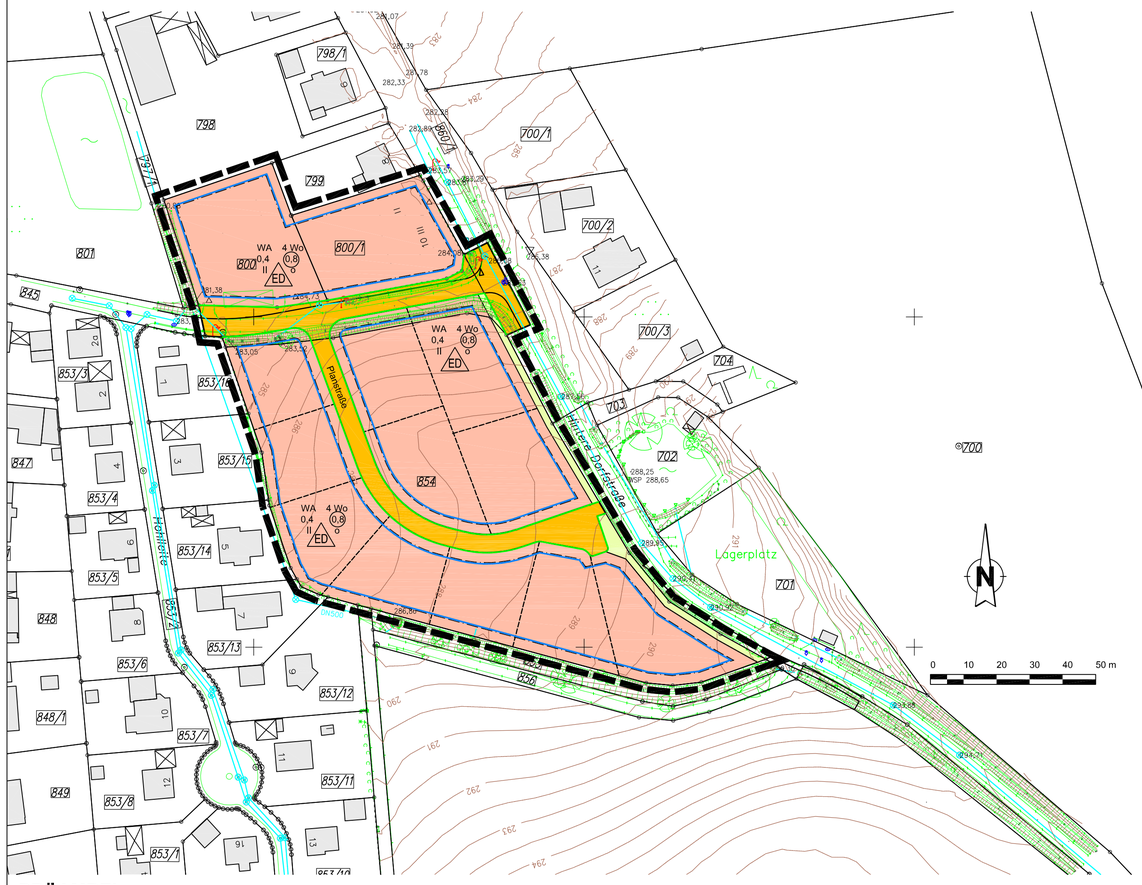
Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Hohlleite II", Gemeinde Pommersfelden, Landkreis Bamberg, M1:1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Pommersfelden folgende Satzung zum Bebauungsplan "Hohlleite II":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.03.2019, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

4 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 – Geschossflächenzahl

0,4 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – Offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topografie

digitale Flurkarte

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen sind mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen, sofern sie eine Gesamtfläche von 25 m² nicht überschreiten. Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

Auf jeder Bauparzelle sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m, bei Carports von 3 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände (s. Hinweise Punkt 10) sind zu beachten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Pflanzenliste Bäume" zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mB., StU 16 - 18
- Hei., Mindestumfang 5 cm, 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzenliste Bäume

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Gemeine Berberitze	*Berberis vulgaris*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Gemeiner Hartriegel	*Cornus sanguina*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Hundsrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhüttchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

8. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gebiet wird die neue Geländehöhe durch die Höhe des Straßenniveaus der neu zu errichtenden Erschließungsstraße definiert.

Die sich daraus ergebende Auffüllung bezieht sich auf das gesamte, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal des Geltungsbereiches.

Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird für die Baurechte mit 0,3 bis 0,5 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Bezugspunkt ist immer die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Verkehrsanlage.

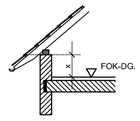
2. Bauliche Gestaltung und Gebäudehöhe

Im gesamten Gebiet sind Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

Ein Kniestock von max. 0,75 m ist zulässig. Tonnendächer sind ausgeschlossen.

Bei Satteldächern ist ein Kniestock von max. 0,75 m zulässig.

Skizze Kniestock



Höhe Kniestock maximal
x = 0,75 m
gemessen von Fußbodenoberkante
Dachgeschoss bis Unterkante Pfette

Dachgauben sind zulässig.

Die Firsthöhe darf maximal 11,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Baukörpers senkrecht zur Achse der Verkehrsanlage

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.

3. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6. Sonstiges

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Stützmauern sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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 DSchG:

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.

2. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Entwässerung

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Unter-/Kellergeschoss

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

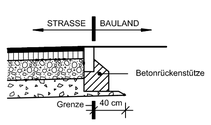
8. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



9. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

10. Sonstiges

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande" typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

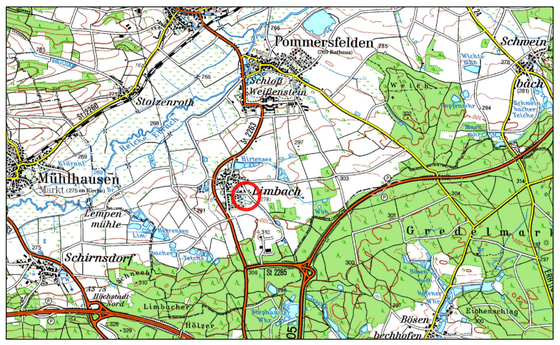
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Zum Schutz baulicher Anlagen gegen hohe Wasserstände bzw. drückendes Wasser wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Im Gebiet verlaufen Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Anlage 1 in der Begründung zum Bebauungsplan). Für das 20-kV-Kabel ist ein Schutzzonenbereich von je 0,5 m beidseits der Trassenachse zu beachten. Detailplanungen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern (Ansprechpartner KC Bamberg, Tel.: 0951 / 30932-0). Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt werden. Für die Unterbringung von Anlagen zur elektrischen Versorgung ist die DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz Unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen. Zu beachten sind auch die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Im Gebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage 2 in der Begründung zum Bebauungsplan), deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss. Umverlegungsmaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich anzuzeigen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

18.020.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	08.11.2018	Ba	Sf
Entwurf	09.01.2019	Ba	Sf
Änderung	14.03.2019	Ba	Sf
Änderung	...	...	...
Satzung	14.03.2019	Ba	Sf

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
www.planungsgruppe-strunz.de

BBP+GOP "Hohlleite II", Gemeinde Pommersfelden

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.11.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan "Hohlleite II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel Datum Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2018 mit 04.01.2019 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Siegel Datum Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 09.01.2019 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 09.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 mit 11.03.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Siegel Datum Bürgermeister

Die Gemeinde Pommersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2019 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel Datum Bürgermeister