

Textteil zum Bebauungsplan "Erlau-Süd", Gemeinde Walsdorf, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Walsdorf vom 05.09.2019.

Präambel

Die Gemeinde Walsdorf erlässt auf Grund a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) c) der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 geändert worden ist f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) 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, BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
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; Z = II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4.1 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile
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 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Planstraßen mit Mehrzweckstrahlen
6.2 Maßzahlen
6.3 Einmündungsradius
6.4 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen

- Artistenliste standortheimischer Gehölze:
Großbäume: Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Steleiche, Winterlinde
Mittelgroße und kleine Bäume: Feldahorn, Birke, Vogelkirsche, Salweide, Vogelbeere
Straucher: Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche
Faulbaum, Berg-Johannisbeere, Hundrose, Salweide, Holunder

- 9.2 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
9.3 Minimierung der Versiegelung
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
11. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
11.1 Pflanzgebote für Bäume
11.2 Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
12.1 Artenschutzmaßnahmen

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

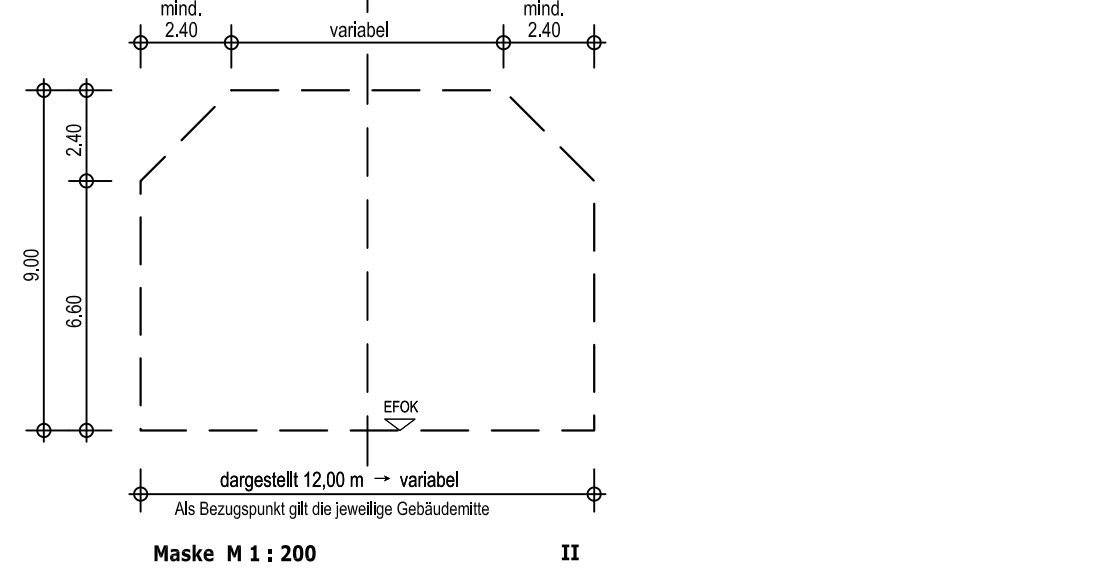
- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachdeckung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Kniestock
1.6 Stellung der baulichen Anlagen
1.7 Höhenlage
2. Garagen und Carports
2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen
2.2 Dachform und Dachdeckung bei Garagen
2.3 Die Gestaltung und Höhenlage anliegender gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen
2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, vor den Carports mindestens 1,0 m, einzuhalten
2.5 Stellplätze
3. Einfriednungen
4. Geländeanpassung
5. Entwässerung

- C. Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
10. 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.
11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser
12. Grenzabstände bei Befpflanzungen
13. Denkmalfolge

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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungsplan "Erlau-Süd" wird gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Gemeinde Walsdorf hat in der Sitzung vom 05.09.2019 den Bebauungsplan "Erlau-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis 11.10.2019 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2020 bis 2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Im Auslegungstermin wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Die Gemeinde Walsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Erlau-Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

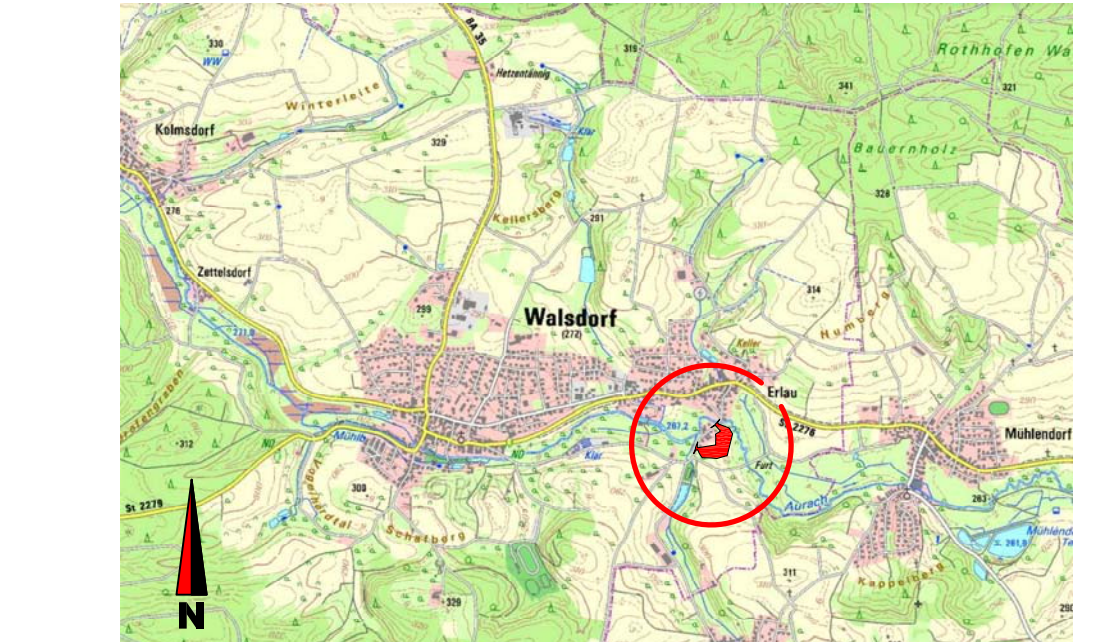
Walsdorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Walsdorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ERLAU-SÜD GEMEINDE WALSDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 12.03.2020
ENTWURFSVERFASSER
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER
e-mail: l.valier@staedtebau-bauleitplanung.de
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