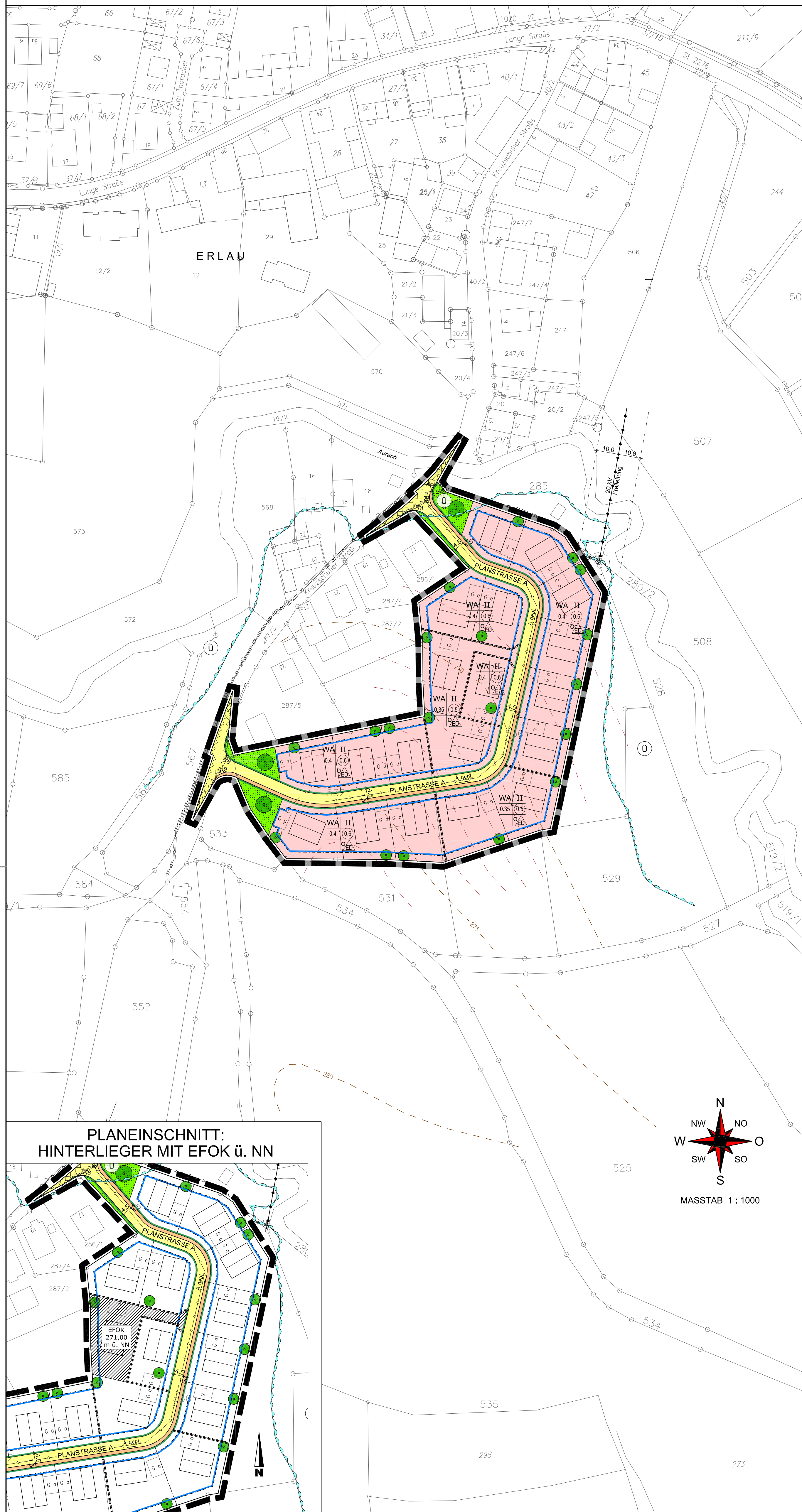




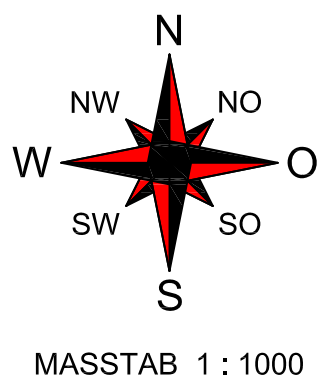
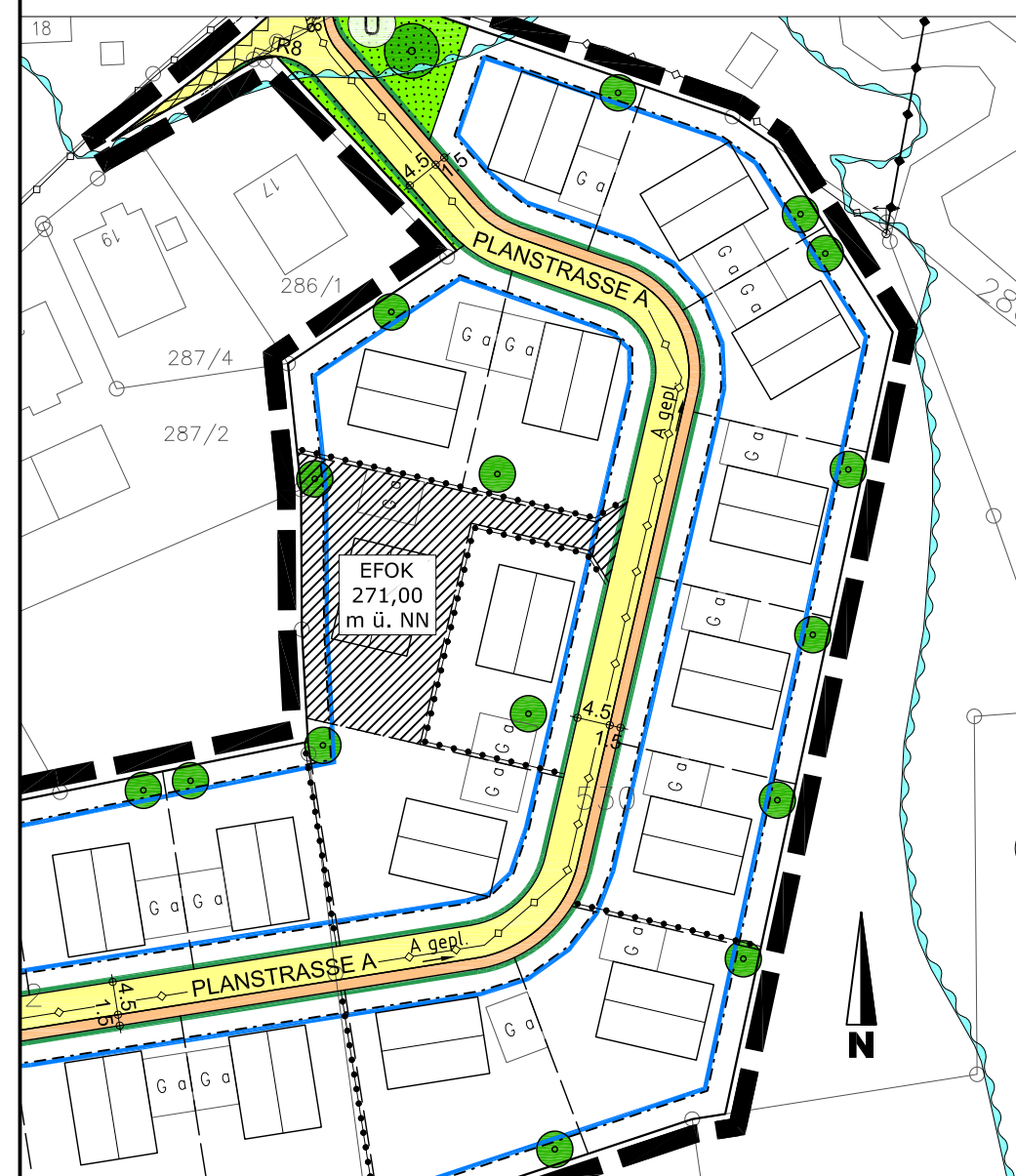
GEMEINDE WALSDORF

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN ERLAU-SÜD



PLANEINSCHNITT: HINTERLIEGER MIT EFOK Ü. NN



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

Präambel

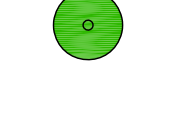
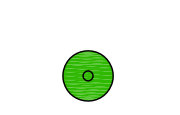
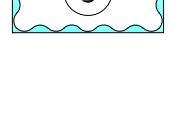
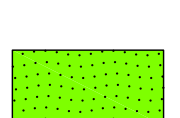
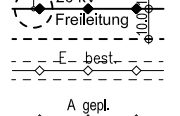
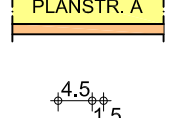
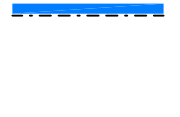
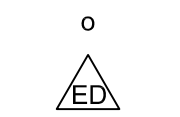
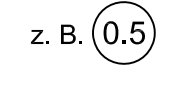
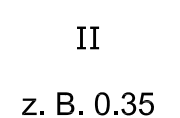
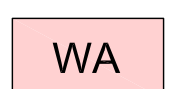
Die Gemeinde Walsdorf erlässt auf Grund a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) c) der Bauordnung für Bayern (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (Nr. 4) geändert worden ist d) der Baurechtschutzverordnung (BaurechtSchV) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 geändert worden ist e) 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 f) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

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.
2.1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
2.3 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 Mehrzweckstreifen
6.2 Maßzahlen
6.3 Einmündungsradius
6.4 Straßenbegrenzungslinie
8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
8.1 20kV-Freileitung bestehend mit Leitungsmast und Schutzstreifen
8.2 Elektro-Kabel (unterirdisch) bestehend mit Schutzstreifen
8.3 Abwasserleitung geplant
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
11. Begründerbündelung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1 Pflanzgebote für Bäume
13.2 Artenschutzmaßnahmen



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

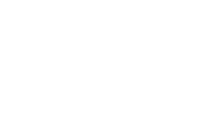
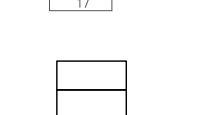
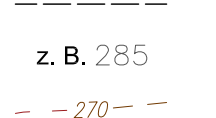
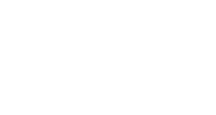
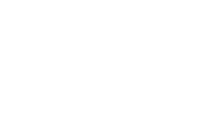
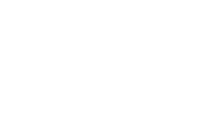
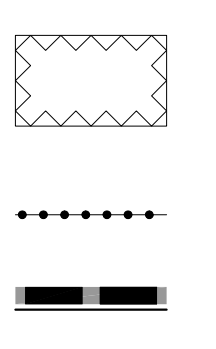
- 15. Sonstige Planzeichen
15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

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

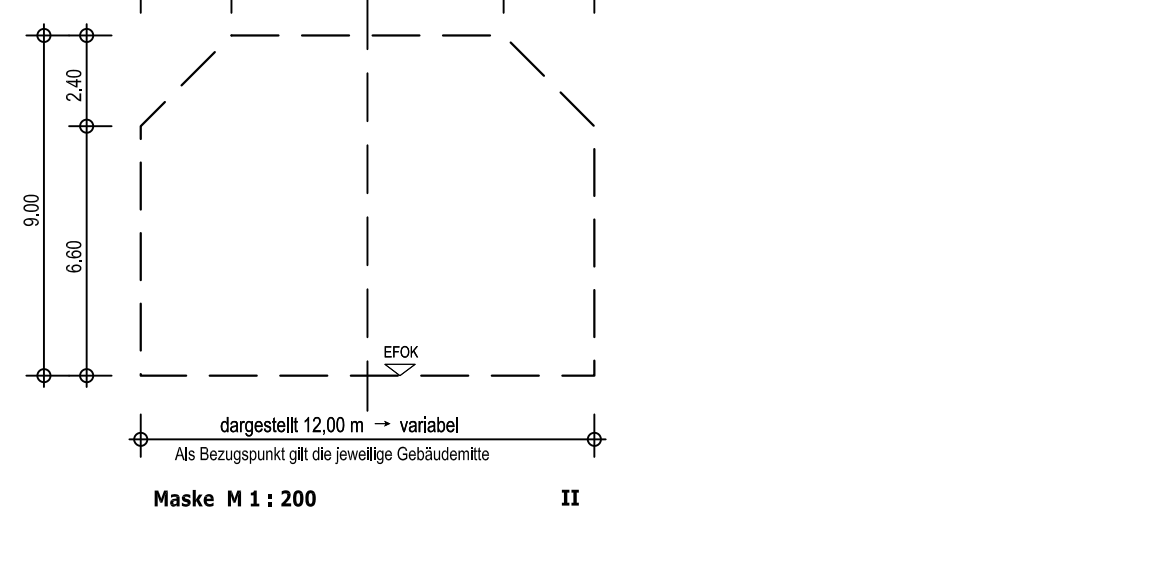
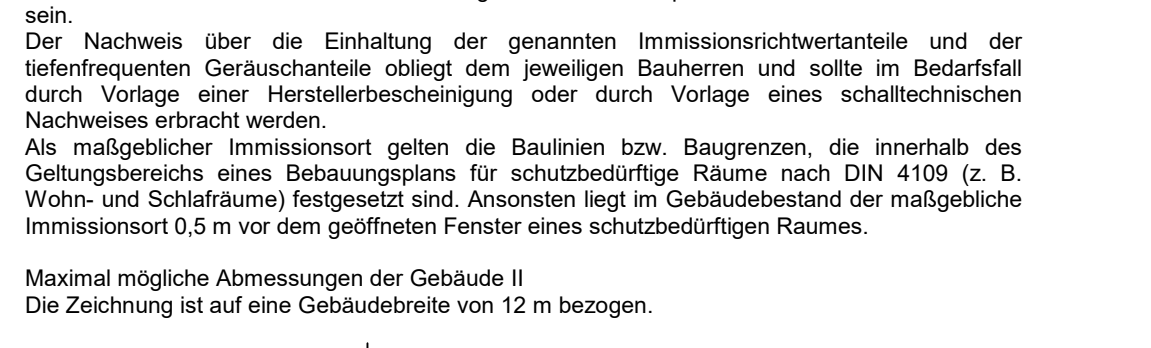
- 1. Wohngebäude
1.1 Dachform
1.2 Dachneigung
1.3 Dachdeckung
1.4 Dachaufbauten
1.5 Kniestock
1.6 Stellung der baulichen Anlagen
1.7 Höhenlage
2. Garagen und Carports
2.1 Die Fußbodenhöhen der Garagen und Carports sind dem natürlichen Gelände anzupassen
2.2 Dachform und Dachdeckung bei Garagen
2.3 Die Gestaltung und Höhenlage anliegender Grenzgrenzen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht)
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. Einfriedungen
4. Geländeanpassung
5. Entwässerung

C. Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Bebauungsvorschlag
6.1 Hauptgebäude
6.2 Garage oder Carport
7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
8. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
9. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Boden 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. Rückstauschierung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser
12. Grenzabstände bei Bepflanzungen
13. Denkmalfreie



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.
14. Altlasten
15. Immissionen durch die Landwirtschaft
16. Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
17. Maximal mögliche Abmessungen der Gebäude II



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 26.09.2019 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 26.03.2020 bis 19.05.2020 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 06.04.2020 bis 19.05.2020 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2020 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 25.06.2020 den Bebauungsplan "Erlau-Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2020 als Sitzung beschlossen.

Walsdorf, den (Siegel)

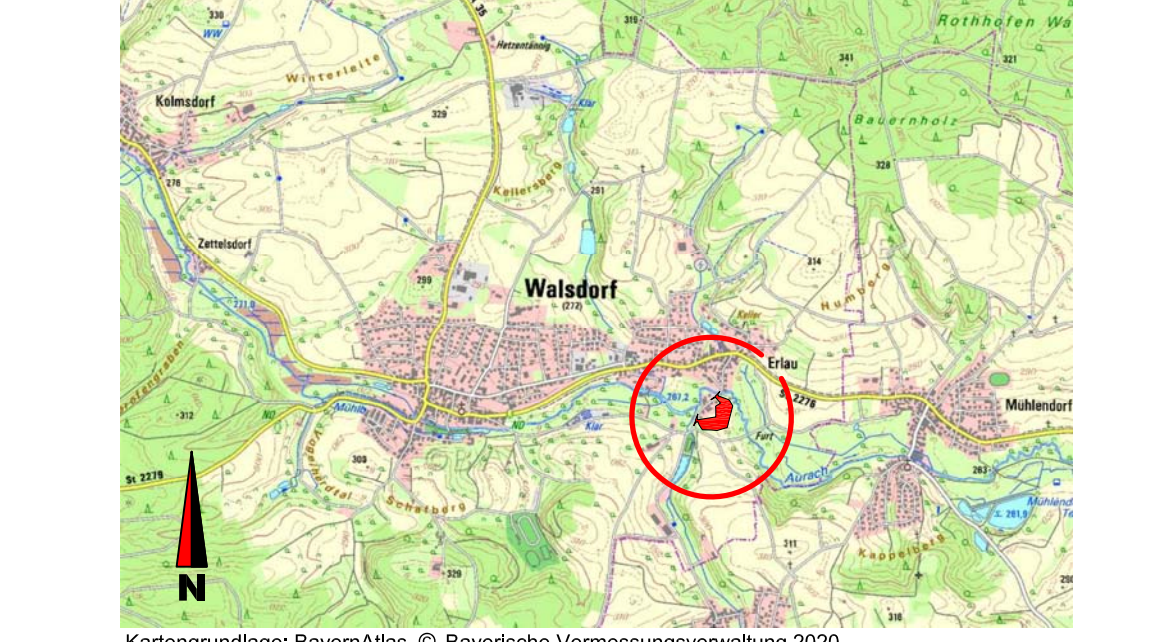
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Erlau-Süd" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist demnach in Kraft getreten. Die Bebauungsplan "Erlau-Süd" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Walsdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Walsdorf, den (Siegel)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ERLAU-SÜD GEMEINDE WALSDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 12.03.2020 SATZUNGSBESCHLUSS: 25.06.2020 ENTWURFSVERFASSER BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG INHABER: STADTPLANER LEONHARD VALIER

TEAM 4 Bauernschrömm • Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH