Bebauungsplan
"Zwischen dem oberen und unteren Dorf und Öls" in Mistendorf

Gemeinde Strullendorf - Landkreis Bamberg

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II — Zahl der Vollgeschosse: Max. zwei Vollgeschosse zulässig (das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

E — Einzelgebäude sind zulässig (max. zwei Wohneinheiten)

Baugrenze

Baulinie

SD/WD — Satteldach/Walmdach

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO

B4. Verkehrsflächen

ST — Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrten

B 5. Grünordnung

Private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Einzelbaum, zu erhalten

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen gemäß Pflanzliste

Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste

B 6. Sonstiges

Hauptgebäude (Beispiel) mit empfohlener Firstrichtung und empfohlener Traufständigkeit

Vorhandene Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorhandene Grundstücksgrenze

Bayernwerk

Bayernwerk 20 kV-Kabel mit Schutzstreifen

Telekom

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

Im übrigen gelten die Festsetzungen wie im Bebauungsplan "Zwischen oberem und unterem Dorf und Öls"

C1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten.

C2. Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung werden Anthrazittöne aufgenommen.
Metalldächer aus Blei, Kupfer und Zink sind nur dauerhaft beschichtet zulässig.

C3. Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Gemessen wird dabei außenseitig von der OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachsparren.

C4. Grünordnung
Öffentliche und private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzliste Bäume:
Obstbäume in Sorten (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Pflanzliste Sträucher:
Die Sträucher müssen eine Midestqualität aufweisen:
Strauch, 2xv, Abstand 1,00 m
Sträucher in Sorten:
Buddleia i.S. - Schmetterlingsstrauch
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylopsis pauciflora - Glockenhasel
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Rosa spec. - Rosen
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanzgebot für Hecken innerhalb der privaten Grünfläche:
Entlang der Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen unerwünscht (wie z.B. Chamaecyparis - Scheinzypresse oder Thuja - Lebensbaum etc.)

Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundenen Decken, Betonsickerpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Rasenfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind vorgeschrieben (siehe Teil D).

C5. Naturschutz
Große Glasflächen
Große Glasflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag reduziert wird (z.B. durch bedruckte Musterfolien oder ein Schnursystem, das vor die Scheiben gespannt wird (z.B. Acopian Bird-Saver). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht zielführend.

Lichtemissionen
Die Beleuchtung des Geländes ist naturverträglich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken (Richtung von oben nach unten und Steuerung durch Zeitschaltuhren). Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen, deren UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum gering ist (Beleuchtung nach ASR), zu verwenden. In Bereichen, wo keine Farbkennung notwendig ist, können auch Insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) Verwendung finden.

Leuchtgehäuse müssen gegen Eindringen von Insekten und Spinnen geschützt sein (Schutzart IP 54) und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 Grad nicht überschreiten. Starke Lichtquellen und Skybeamer sind nicht einzusetzen.

C6. Gewässer
Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie wassersensiblen Bereiche betroffen. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch "wild" abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Wassergefährdende Stoffe
Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen nach §62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

C7. Immissionen
Auf die landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmeinflüsse durch die Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen, in der Nähe befindliche Betriebe wird hingewiesen. Darüber hinaus können durch den Verkehrslärm der ca. 700 m entfernten Staatsstraße St 2188 ebenfalls Lärmimmissionen entstehen.

C8. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und über den MW-Anschluss abzuleiten.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Strom und Telekom sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

C9. Brandschutz
Zweiter Rettungsweg
Sollte der Zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, so darf die Brüstungshöhe der dafür vorgesehenen Anleiterstellen beim Ansatz der 4-teiligen Steckleiter 8,00 m nicht übersteigen. Ansonsten ist der Zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

TEIL D - Hinweise

Artenschutz
Gehölzfällungen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrut durchzuführen (zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar).

Denkmalschutz
Im Planbereich liegen keine bekannten Bodendenkmäler.
Dennoch ist es wichtig, dass bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet das Denkmalschutzgesetz, u. a. Art. 8 Abs. 1 gilt:
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 Funde geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

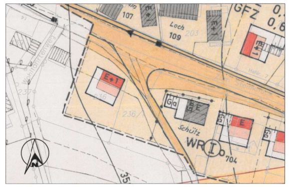
Des Weiteren gilt Art. 8 Abs. 2:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Altlasten
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

Niederschlagswasser
Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung des Änderungsgebietes werden an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebietes angeschlossen.

Das Oberflächenwasser, das auf den einzelnen Grundstücken anfällt, soll auf ökologisch sinnvolle Art und Weise in Zisternen gesammelt und dem Verbrauch auf dem Anwesen zugeführt werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TRENOG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.
Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.
Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ggf. vor einer Einleitung vorzubehandeln.

Die Gemarkung Mistendorf ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Strullendorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.



Rechtskräftiger Bebauungsplan von 1988

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Strullendorf hat in der Sitzung vom 25.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Strullendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2024 als Satzung beschlossen.

Strullendorf, den 17. 09. 2024
(Gemeinde Strullendorf) (Siegel)

(Wolfgang Desel, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

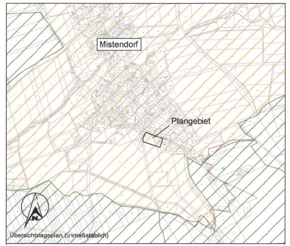
Strullendorf, den 18. 09. 2024
(Gemeinde Strullendorf) (Siegel)

(Wolfgang Desel, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.10.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Strullendorf, den 14. Okt. 2024
(Gemeinde Strullendorf) (Siegel)

(Wolfgang Desel, 1. Bürgermeister)



Landschaftsschutzgebiet — Fauna-Flora-Habitat Gebiete — Naturpark Veldensteiner Forst

PROJEKT	Gemeinde Strullendorf 3. Änderung Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Zwischen dem oberen und unteren Dorf und Öls" in Mistendorf
DARSTELLUNG	**Bebauungsplan** M 1:500 Fassung vom 16.09.2024
ENTWURF	INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER Höchstadter Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de

I:\Projekte\K04_Strullendorf\Projekte\130 B-Planänderung Mistendorf\15-Bauleitplanverfahren\Register 01_Genehmigung\K04_130_B-Planänderung Mistendorf.dwg