

BEBAUUNGSPLAN „UNTERWEILERER BERG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜN- ORDNUNGSPLAN, MARKT BURGWINDHEIM, LANDKREIS BAMBERG VORENTWURF VOM 09.05.2023

A. Präambel

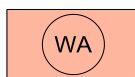
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat Burgwindheim vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Unterweilerer Berg" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl

z. B. (0,9) Geschossflächenzahl als Höchstmaß:
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

2.3.1 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse;

2.3.2 III (U+II) maximal zulässig sind drei Vollgeschosse. Das Dritte Vollgeschoss ist nur im Untergeschoß zulässig;

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	

2.5 Höhenlage der Gebäude

Für die mit (a) bezeichneten Bauparzellen gilt:

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Für die mit (b) bezeichneten Bauparzellen gilt:

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) wird mit max. 1,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.


2.6 Höhe baulicher Anlagen

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
0°-38°	7,5 m
38°-52°	8,5 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.


3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze


4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

4.2.1  Wirtschaftsweg

4.3  Fußweg

4.4  Straßenbegrenzungslinie


5. Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)


 Abwasserleitung geplant (Trennsystem)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünflächen




7. Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1  Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließl. der Rückhaltung

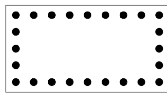
7.2  Entwässerungsfläche

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  bestehende Bäume zu erhalten
- 8.2  zu pflanzende Sträucher gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung
- 8.3  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste: Bäume
Diese sind als Hochstamm in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. (Standortvorschlag)

8.4 Erhaltungsgebot



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

8.6 Bepflanzungen

Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

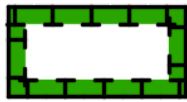
8.7 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

8.8 Beleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen nachtaktiven Tieren durch Straßen- und Objektbeleuchtungen sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollten kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

8.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

Sicherung der Maßnahme:

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

Ausgleichsfläche

Auf einer Teilfläche der gemeindlichen Fl. Nr. 291 der Gemarkung Kötsch, ca. 2.950m².

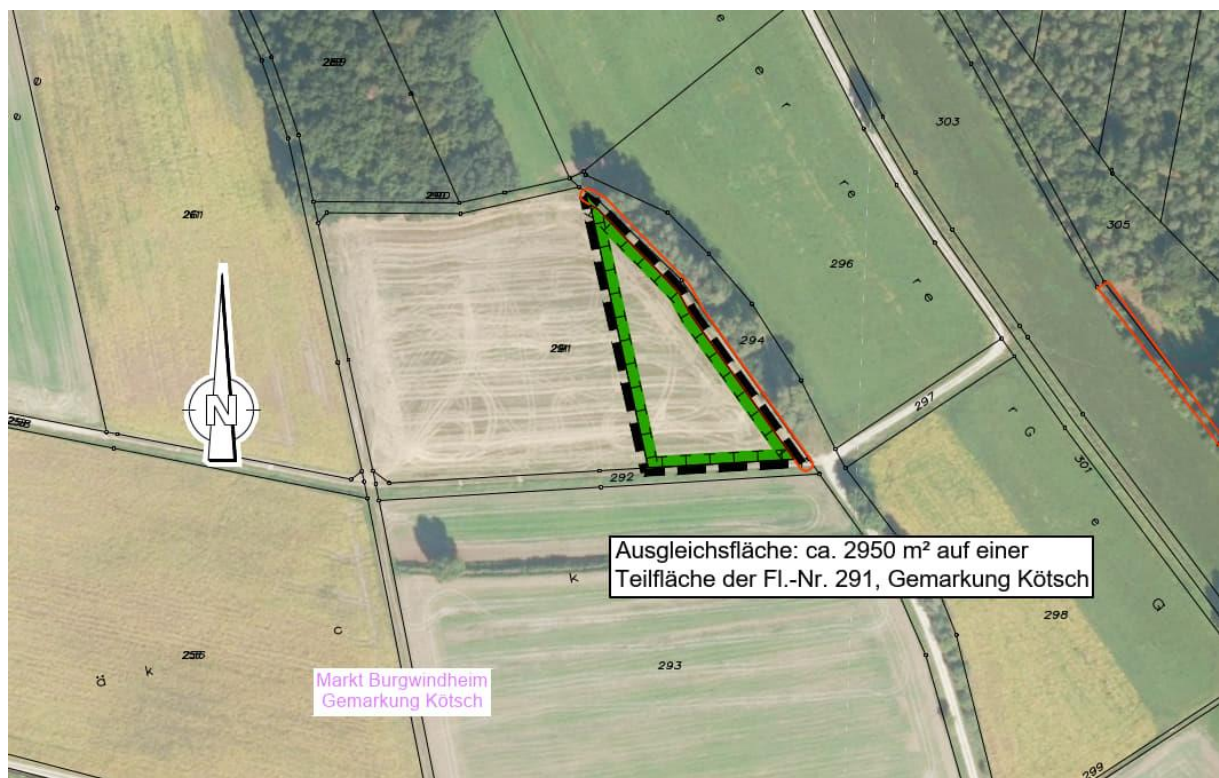
Anlage einer Streuobstwiese

Um Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland (B441 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege:

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.




9. Immissionsschutz


9.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen [„Nach DIN 4109 sind dies Wohnräume einschließlich Wohnküchen bzw. Wohnküchen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.“] sind gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

- $R'_{w,ges} \geq 32$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

9.2 Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

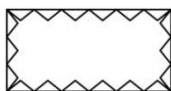
10.2  Abgrenzung der geplanten Bauabschnitte BA I und BA II

10.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

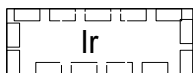
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

10.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Sichtdreiecke
Diese Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten;
bei Sichtfelder dürfen Bepflanzungen, Stapel, Einfriedungen etc. eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

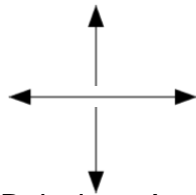
10.4



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Abführung des Oberflächenwassers/ Schmutzwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung



Hauptfirstrichtungen wie Planeintrag sind einzuhalten.

Bei einer Ausführung ohne First (z.B. ZD, FD) ist die längere Gebäudeseite (bei quadratischem Grundriss: eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dacheindeckung

Eine Dachbegrünung ist bei allen Dachformen zulässig. Glasierte Ziegel und glasierte Dachsteine zur Dacheindeckung sind unzulässig; Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink sind generell nicht zulässig.

2.2 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0,70 m
- am Ortgang: max. 0,70 m

2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Lage

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.3 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.4 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

4. Einfriedungen/ Bodenbewegungen

4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlattenzäune mit Lattenabstand von minimal 0,08 m oder Stabmattenzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Stabmattenzäune mit Folienbespannung sind unzulässig.

Zur Überwindung der Höhenunterschiede aufgrund von Aufschüttungen und Abgrabungen an der Grundstücksgrenze gelten die Regelungen des Kapitels 4.2.

Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste im Anhang auszuwählen.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im südlichen Bereich (Nutzungsschablone mit III Vollgeschossen (U+II)) gilt: Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 1,0 m zulässig. Zur Abstützung des Geländes sind Stützmauern jeglicher Art und Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Eine Einfriedung (siehe Kapitel 4.1) ist ergänzend zulässig.

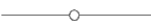

Im nördlichen Bereich (Nutzungsschablone mit II Vollgeschossen(II)) gilt: Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,50 m zulässig. Zur Abstützung des Geländes sind Stützmauern jeglicher Art und Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Eine Einfriedung (siehe Kapitel 4.1) ist ergänzend zulässig.





5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

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

C. Hinweise

1. 156 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Vorschlag zur Neuparzellierung

4.  Maßangaben in Meter
5.  bestehendes Gebäude
6.  Bebauungsvorschlag
7.  Baum zu roden

8. Auf Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Flächen oder Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken versickern kann, ist dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.
9. Falls der Untergrund für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist, ist bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
10. **Straßenbau**
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
11. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1. Und Abs. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
12. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
13. Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

14. Oberboden/Boden
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und § 12 BBodSchV.
Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
15. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.
16. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

D. nachrichtliche Übernahme

1.  Landschaftsschutzgebiet
2.  Naturpark Steigerwald
3.  gesetzlich geschütztes Biotop

4.  Bauverbot/Baubeschränkungszone

Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla
Humulus lupulus
Lonicera, in Arten
Polygonum aubertii
Rosa, in Sorten

Pfeifenwinde
Hopfen
Geißblatt
Knöterich
Kletterrosen