

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Wohnen Hutstraße Südost" mit integriertem Grünordnungsplan(GOP), Stadtteil Dörfleins, Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, M 1:500



**PRÄAMBEL**

Die Stadt Hallstadt erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Hutstraße Südost" in der Fassung vom 24.03.2014, bestehend aus Planteil und Textteil, als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, 174

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 2 WO	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Beispiel)
III	Zahl der Vollgeschosse
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Beispiel)
z.B. 0,7	Geschossflächenzahl (Beispiel)
SD = 45°	Satteldach mit einer Dachneigung von 45°

**BAUWEISE**

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

**VERKEHRSLÄCHEN**

- verkehrsberuhigter Bereich (private Erschließung)
- Einfahrt

**GRÜNFLÄCHE**

- private Grünfläche

**PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNG; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- neu zu pflanzende Gehölze; ohne Standortbindung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- St. Ga., Mü Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Müll
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**HINWEISE**

- private Spielanlage

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Wohnungen pro Gebäude	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) sind entsprechend den Planschrieben als Höchstgrenze (GRZ) festgesetzt.

**3. Bauweise**

Im Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt; es sind Einzelhäuser zulässig sowie ein Doppelhaus, welches nicht ausschließlich i. S. der BauNVO, sondern auch im Wege von Sondereigentum möglich ist.

**4. Führung von Versorgungsanlagen**

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

**5. Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzgebote auf Privatgrund im Sinne einer Randeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen.

**Pflanzenliste**

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Entlang der Garagen/Stellplätze am Ostrand sind als Hochstämme nur Hainbuche, Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn zu verwenden.

**Legende für Mindestpflanzenqualitäten:**

- H1 = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
- H2 = Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 10 -12 cm Stammumfang
- Hei = Heister, 2 x verpflanzt
- vStr = verplanter Strauch 60-100 cm hoch
- mTb =Pflanze mit Topfballen, mind. 2 Triebe

Artnamen, deutsch	Artnamen, botanisch	Randliche Pflanzgebote
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	H2/Hei
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Hei
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Hei
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	H2/Hei
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H2/Hei
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	H2/Hei
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	H2/Hei
Kopf-Weide	<i>Salix alba</i>	H2/Hei
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	v Str.
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	v Str.
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	v Str.
Pfaffenhütchen	<i>Euronymus europaeus</i>	v Str.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	H2/Hei
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	H2/Hei
Heimischer Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	H2/Hei
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	H2/ Hei
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	v Str.
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	v Str.
Gemeiner Wegdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	v Str.
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	v Str.
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	v Str.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe o. g. Liste) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Für die Anpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) verwiesen.

Die zeichnerische Festsetzung neu zu pflanzender Gehölze gilt ohne Standortbindung.

**B Örtliche Bauvorschriften**

**1. Fassaden- und Dachgestaltung**

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Fassaden- wie auch Dachbegrünung sind zulässig. Als Dachkonstruktion für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer max. Neigung von 45 ° vorzusehen; Garagen dürfen mit Flachdach ausgeführt werden. Ein Kniestock von max. 0,75 m ist zulässig (siehe Skizze).

**Skizze Kniestock:**



**2. Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Zaunanlagen sind zur freien Landschaft hin durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsoptisch einzubinden. In den Sichtbereichen von Zufahrten bezogen auf die Erschließungsstraßen dürfen Zäune eine Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante nicht überschreiten (ausgenommen Maschendrahtzäune).

**3. Stellplätze**

Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl. Nr. 10/1985) durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Raseinfügen, Schotterrasen, Rasengittersteine (s. Merkblatt des Landesamtes für Umwelt Nr. 4.3/15). Es gilt die Städtische Stellplatzsatzung.

**4. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wie auch das Schmutzwasser wird bis auf Weiteres an den in der Hutstraße verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die Schmutzwässer werden in der Kläranlage Bamberg gereinigt.

**5. Tieferliegende Geschosse**

Tieferliegende Geschosse sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wannen auszubilden. Zum Schutz vor Hochwasser sind Lichtschächte wasserdicht auszuführen.

**6. Freiflächen**

Freiflächen sind extensiv zu begrünen.

**7. Höhenlage der Gebäude**

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK EG) liegt bei 236,00 m ü. NN und entspricht damit dem maßgeblichen Hochwasserstand.

**8. Brandschutz**

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter müssen geeignete Aufstellflächen nach DIN 14090 für Hubrettungsfahrzeuge in zwingender Absprache mit der FFw Hallstadt getätigt werden.

Der Vorhabenträger hat den erforderlichen Nachweis für den Grundschutz vom Wasserversorger beizubringen. Die Standorte für Oberflurhydranten sind in Absprache mit der Feuerwehr Hallstadt / Dörfleins festzulegen.

**9. Immissionsschutz**

Zum Schutz gegen Verkehrslärm (Schienenlärm) sind in ruhebedürftigen Räumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) Schallschutzfenster der Klasse Drei mit Zwangsbelüftung zur Gewährung eines ausreichenden Luftaustauschs einzubauen. Bei Verwendung von Wärmepumpen sind diese schalldämmt und abseits bzw. abgeschirmt zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung aufzustellen (der Teilbeurteilungspegel durch den Betrieb einer Wärmepumpe am jeweils nächstgelegenen Wohnhaus soll < 30 dB(A) betragen).

**HINWEISE**

**1. Bodendenkmale**

Auf folgende 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. Regenwassernutzung / Oberflächenentwässerung**

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. Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOW) zu beachten. Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen (4-fach) beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M-153 zu führen. In dieser Nachweiseführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.

**3. Regenerative Energien**

Die Anwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik sowie von Wärmepumpen ist zulässig.

**4. Fassadengestaltung**

Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben. Die Fassaden können auch zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden.

**5. Oberboden**

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

**6. Fledermausschutz**

Zum Schutz von Fledermäusen hat der Gebäudeabriss in der Zeit vom 01.10. bis 15.03. zu erfolgen.

**7. Altlasten**

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

**8. Emissionen aus der Landwirtschaft**

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten, die für ein Wohnen auf dem Lande typisch und entsprechend zu dulden sind.

**9. Telekommunikationsanlagen**

Bei einer eventuell erforderlich werdenden Umverlegung bestehender Telekommunikationsanlagen ist der Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn an die Kabel Deutschland GmbH zu erteilen. Anlagen der Kabel Deutschland GmbH sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

**10. Straßenbeleuchtung**

Im Falle einer durch die Planung verursachten Änderung der bestehenden Straßenbeleuchtung werden die Kosten dafür dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

**11. Bahnbedingte Emissionen**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.



Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESellschaft mbH BAMBERG BAMBERGER STRASSE 11   TEL. 091-902030   FAX 091-902040				
13.052.6/7	Datum	gez.	gepr.	
Vorentwurf	01.07.2013	Ba	St	
Planstand	30.09.2013	Ba	Ku	
Änderung	17.02.2014	Ba	Ku	
Änderung	24.03.2014	Ba	Ku	
Satzung	09.04.2014	Ba	Ku	

**vBBP Wohnen Hutstraße Südost, Stadt Hallstadt**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Hutstraße Südost" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel Datum Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2013 mit 09.09.2013 statt.

Siegel Datum Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2013 mit 09.09.2013 statt.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 30.09.2013 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2013 mit 10.01.2014 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung mit erneuter Billigung am 19.02.2014 erfolgte eine erneute, diesmal zeitlich und inhaltlich beschränkte öffentliche Auslegung mit erneuter paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.03.2014 mit 24.03.2014.

Siegel Datum Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.04.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2014 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.05.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel Datum Bürgermeister