

3.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH DER TURNHALLE



**GEMEINDE PETTSTADT
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Östlich der Turnhalle", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	21.09.2022
Einwohnerzahl: Gemeinde Pettstadt	2.218 EW (01.01.2024)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 25.10.2019 (5. Änderung)
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat von Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 21.09.2022 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Östlich der Turnhalle" zum 3. Mal zu ändern. Der Bebauungsplan "Östlich der Turnhalle" ist seit dem 01.08.1996 rechtskräftig.

Der Plan erhält den Namen "3. Änderung des Bebauungsplanes 'Östlich der Turnhalle'".

Es sollen weiterhin Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Geändert wird zum einen die Festlegung eines Höchstmaßes für die Anzahl der Wohneinheiten basierend auf der Annahme des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1996 zur Entwicklung der Wohneinheiten in diesem Baugebiet: Je im Bebauungsplan dargestellten Wohngebäude sollen künftig maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein.

Aufgrund von im Plangebiet mittlerweile errichteten Doppelhäusern werden zum anderen auch Doppelhäuser im Geltungsbereich zugelassen. Im Gegenzug wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaus auf 1 begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Osten von Pettstadt und ist wie folgt umgrenzt:

Norden und Osten – zur freien Landschaft hin
Westen und Süden – zu bestehenden Bebauung hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1177/3, 1177/4, 1177/5, 1177/6, 1177/7, 1177/8, 1177/9,
1177/10, 1177/11, 1177/12, 1177/13, 1177/14, 1177/15,
1177/16, 1177/17, 1177/18, 1177/19, 1177/21, 1177/22,
1177/23, 1177/24, 1177/25, 1177/26, 1177/27, 1177/28,
1177/29, 1177/30, 1177/31, 1177/32, 1177/34, 1177/35,
1188/3 und 1188/4

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB im sogenannten "Vereinfachten Verfahren" durchgeführt; die unter den Nrn. 1 und 2 des § 13 BauGB aufgeführten Bedingungen treffen zu.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes bzw. die Berechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und neue oder weitergehende umweltbezogene Belange durch die Planänderung nicht berührt sind.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist weiterhin gewährleistet.

2. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortstrand der Gemeinde Pettstadt und grenzt im Westen und Süden an die bebaute Ortslage von Pettstadt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Flur.

Das Plangebiet ist nahezu eben.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist insgesamt ca. 2,26 ha groß (Bruttobaufläche).

Die Grundzüge der Planungen werden nicht berührt. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nachfolgend ist ein Planeinschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 01.08.1996 im Bereich der 3. Bebauungsplan-Änderung zur Übersicht abgebildet. Dieser Planeinschnitt findet sich auch im Planteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wieder:



Für den Bereich der 3. Änderung gelten die Verbindlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Östlich der Turnhalle" vom 01.08.1996 weiterhin.

Der Punkt A 1.2 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird ergänzt und lautet wie folgt:

Die Anzahl der Wohneinheiten wird je im Bebauungsplan dargestellten Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

Begründet wird dies damit, dass z. B. bei Grundstücksteilungen keine 4 Wohneinheiten entstehen können.

Da im Plangebiet durch entsprechende Befreiungen mittlerweile auch Doppelhäuser errichtet wurden, wird Punkt A 3.1.1 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert:

Es sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig.

Um einer Errichtung von 4 Wohneinheiten in einem Baurecht mit 2 Doppelhaushälften entgegenzuwirken, wird zusätzlich folgende Festsetzung getroffen und Punkt 1.2 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zusätzlich ergänzt:

Bei der Umsetzung eines Doppelhauses wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 begrenzt.

4. Vorgesehene Erschließung

Die notwendige Erschließung des Plangebietes - Verkehr, Wasser und Abwasser - ist bereits erfolgt.

5. Kosten für öffentliche Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind bereits komplett hergestellt.

6. Hinweise

Aufgrund allgemein gültiger Regelungen wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

Bodenschutz:

Bezüglich des Bodenschutzes wird auf geltende Regelwerke hingewiesen (u.a. § 12 BBodSchV). Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.

Baustoffe

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.

Rückstausicherung, Kellerentwässerung, Niederschlagswasser

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Einrichtung von Zisternen oder einem Regenwasser-Management wird empfohlen.

Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Die Einrichtung von Zisternen wird empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser, von Dach- und Verkehrsflächen, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsg geeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

Altlasten

Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Einrichtungen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

7. Beteiligte Fachstellen

7.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
7.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
7.3	Regionaler Planungsverband	96052 Bamberg
7.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
7.5	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
7.6	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
7.7	Zweckverband Wasserversorgung Auracher Gruppe	96135 Stegaurach
7.8	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
7.9	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
7.10	BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 12.03.2024

Geändert: Bamberg, 14.05.2024

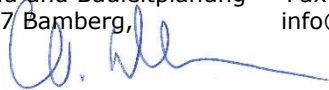
BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Östlich der Turnhalle", Gemeinde Pettstadt, Lkrs. Bamberg

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Pettstadt.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Korrektur des hinsichtlich der Festlegung von Wohneinheiten relevanten BauGB-§ 9 Abs. 1 (Nr. 6)
- Änderung der Formulierung zu Pkt. 1.2 der Verbindlichen Festsetzungen (Bezug auf "Wohngebäude" statt "Baurecht")
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.1.1 bzgl. der Zulässigkeit von Doppelhäusern; Anpassung Planteil Bebauungsplan hierzu
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.2 bzgl. der Begrenzung der Wohneinheiten je Doppelhaus

Der Plan ist vom Gemeinderat Pettstadt im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Pettstadt beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 14.05.2024 mit der Begründung vom 14.05.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 14.05.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

