

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST"

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplanes Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen-erklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (inklusive Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO)
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

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

#### 2.5 Höhe baulicher Anlagen

Beim Satteldach wird die maximale Traufhöhe mit 6,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) festgelegt.  
Beim Flachdach wird die maximale Höhe mit 6,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) festgelegt. Oberer Bezugspunkt beim Flachdach ist dabei die Oberkante Attika.

#### 2.6 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFOK) darf maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauptgebäudes.  
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

#### 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  Baugrenze

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1  zu pflanzende Bäume gem. der Pflanzliste ohne Standortbindung

#### 4.2 Bepflanzungen im Wohngebiet

Im Geltungsbereich sind mindestens drei Bäume gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.  
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### 4.3 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölz- und Gebüschbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

#### 4.4 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.


#### 4.5 Befestigung


Stellplätze und Parkplatzflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

#### 5. Wasserhaushalt

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.  
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung der anfallenden Dachentwässerung (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung oder/und zur sanitären Brauchwassernutzung) wird verbindlich festgesetzt. Die Größe der Auffangbehälter soll pro 50 m² Dachfläche des Hauptgebäudes 1,5 m³ nicht unterschreiten, mindestens jedoch 3 m³ betragen.


#### 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

6.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

N  
CP  
St

Nebenanlagen  
Carports  
Stellplätze

6.3  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
- zugunsten der Eigentümer der Hs.-Nr. 10, Hs.-Nr. 12 und Hs.-Nr. 14  
- zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH für Durchführung, Erreichbarkeit und Unterhalt der Spannkabel

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

#### 1. Dach

##### 1.1 Dachformen

FD/SD Zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach

##### 1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

##### 1.3 Nutzung von Sonnenenergie

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit PV-Modulen und/oder Sonnenkollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie auszustatten. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen. Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig.  
Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung der Bebauung in der Umgebung ausgeschlossen ist.

#### 2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

##### 2.1 Anzahl der Stellplätze

Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisen.


##### 2.2 Lage


Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## C. Hinweise

1.  216/2 Flurstücksnummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3.  bestehendes Gebäude

4.  vorgeschlagene Grundstücksteilung

#### 5. Bodendenkmal

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

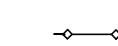
#### 6. Altlastverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

#### 7. Brandschutz

Die Festlegungen zu der benötigten Löschwassermenge, zum Hydrantenabstand, hinsichtlich den Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr, zu den Bepflanzungen für den ungehinderten Einsatz der Feuerwehr und zu dem Straßenniveau sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  bestehende unterirdische Versorgungsleitungen (z.T. außerhalb des Geltungsbereiches)

MS-Kabel Bayernwerk Netz GmbH Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Strom-Kabel Bayernwerk Netz GmbH Niederspannungs- und Beleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Gasleitung Bayernwerk Netz GmbH Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH

FM-Kabel Telekom Technik GmbH Fernmelde-Kabel der Telekom Technik GmbH

## E. Pflanzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

#### 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
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)

<b>Selbstklimmender:</b>	Efeu
+ Hedera helix	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	

#### Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
+ Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

## F. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat von Oberhaide hat in der Sitzung vom 22.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" in Oberhaide im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.02.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Mitteilungsblatt "45. Jahrgang, Nr. 22" vom 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen vom 10.01.2022 bis 24.01.2022 über die Planung zu informieren, wurde hierbei hingewiesen.

4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem geänderten Entwurf in der Fassung vom .....2024 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.

5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Oberhaide hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Ost" in Oberhaide gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberhaide, den .....

.....  
Carsten Joneitls  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Ost" in Oberhaide ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Oberhaide, den .....

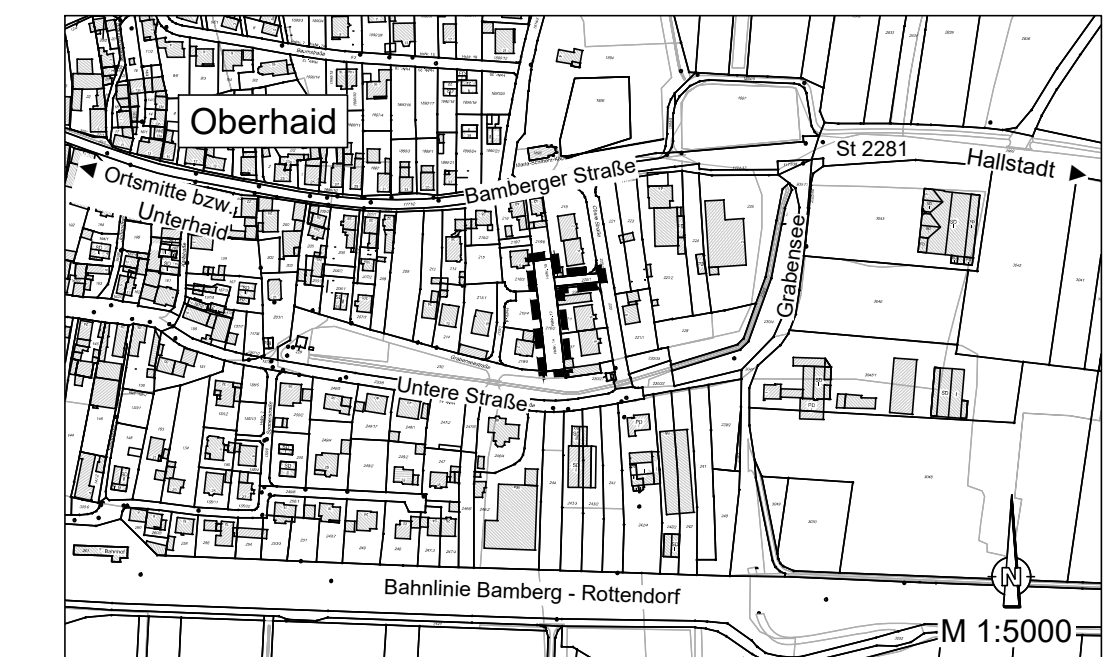
.....  
Carsten Joneitls  
Erster Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

## "2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES OST"

GEMEINDE OBERHAIDE  
LANDKREIS BAMBERG

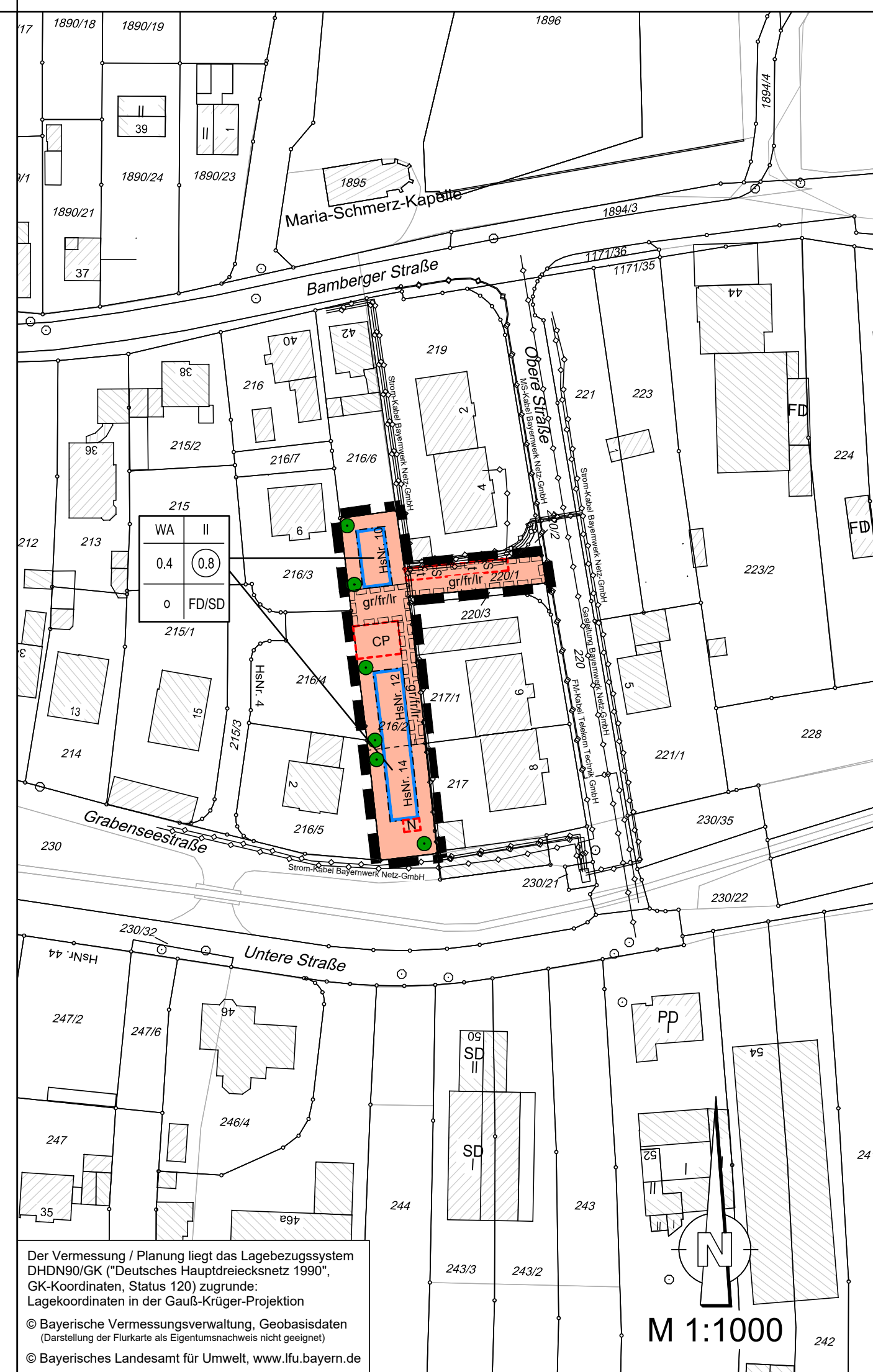
VORHABENSTRÄGER:  
HNI INVESTMENT GMBH  
GUNDELSHEIMERSTR. 22  
96052 BAMBERG



BAMBERG, 27.02.2024

**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0934/980040 FAX: 0934/9800444

*Max Joneitls*



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem HDN90/GK ("Deutsches Hauptdreiecksnetz 1990", GK-Koordinaten, Status 120) zugrunde. Lagekoordinaten in der Gauß-Krüger-Projektion  
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten (Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)  
© Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de