

**INNENBERECHSSATZUNG "HÖHE", STEINFELD
GEMEINDE STADELHOFEN, GEMEINDETEIL STEINFELD, LANDKREIS BAMBERG**

1. Planungsschichtliche Festsetzungen gem. § 8 Abs. 1 und 1a BauGB und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich sind alle Nutzungen zugelassen, die im "Allgemeinen Wohnungsbau nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind."

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 D.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zubehörten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 D.6 Geschäftsfächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II = E + D maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.

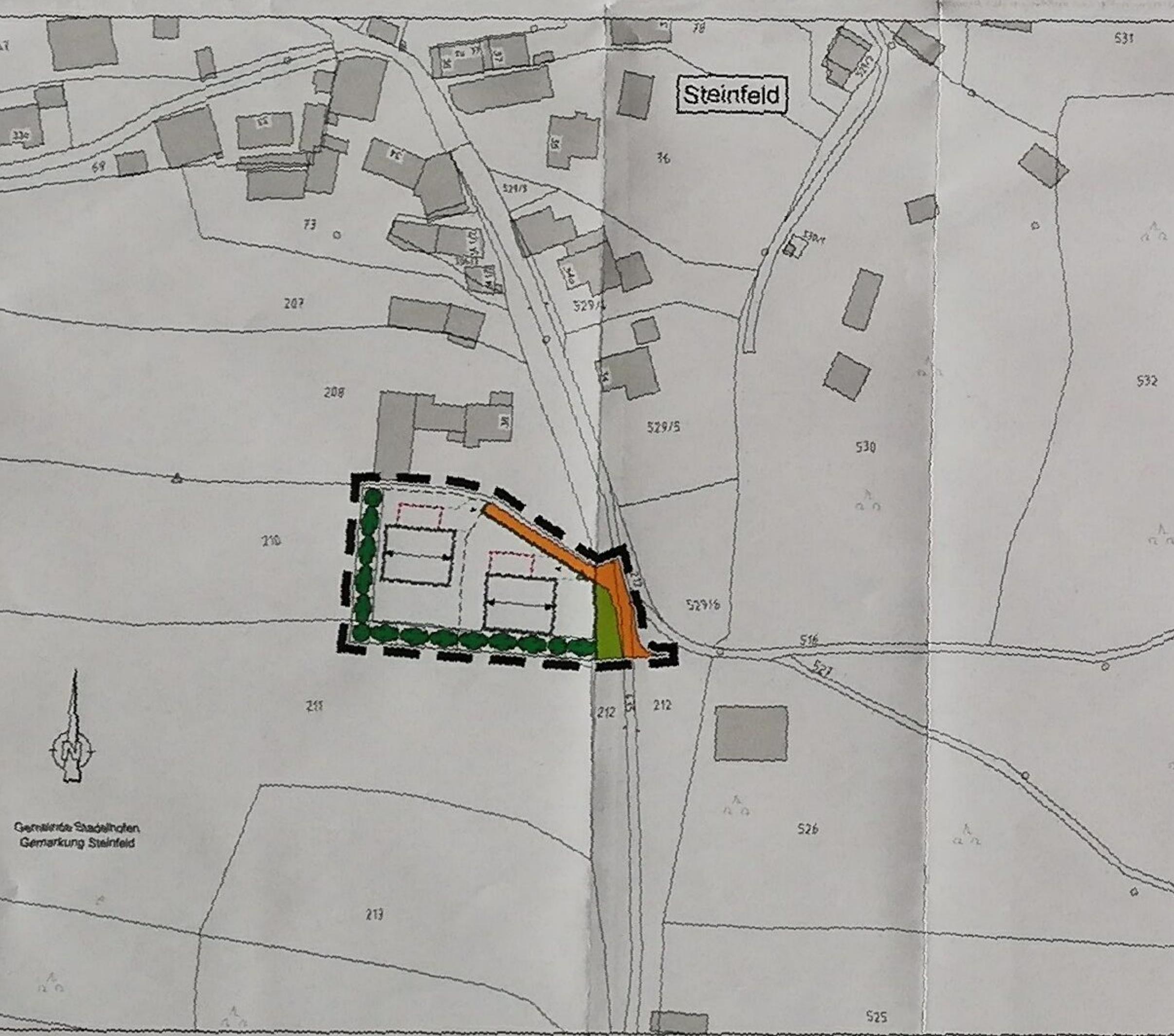
2.4 Höhenlage der Gebäude Die Höhe der Oberkante des fertigen Rohbaupodiums im Erdgeschoss darf die natürliche Geländeoberfläche überschreiten oder die Straßenoberkante bergseitig nicht um mehr als 0,30 m, gemessen in der Gebäudenmitte, überschreiten.

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

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze



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



Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Ein- bzw. Ausfahrten

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

5.1 Pflanzgebiet für Einzelbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort

5.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

5.3 Intern: Ausgleichsflächen 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)

5.4 Befestigungen Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Bei der Materialwahl der Wegebeläge sind rötliche Farbegebungen zu vermeiden.

5.5 Beplantungen Die Beplanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen. Anpflanzungsgebiete aus privaten Baumgrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollendet werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen. Die Hochbeplantung zur Randbegrenzung des Baugeländes ist ebenfalls mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen (Artenliste: Sträucher und Obstbaum-Arten).

5.6 Dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme (Errichtung einer persönlichen Dienstbarkeit im Querabdruck) Der Eigentümer verpflichtet sich, die auf seinem Grundstück im Rahmen dieser Innenbereichssatzung festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Entwicklung einer freiwochenenden, mehrstämmigen Feldobsthecke) nicht zu verändern und dem Entwicklungsziel entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

5.7 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches

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)

Als externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches wird das in Privatbesitz befindliche Grundstück festgesetzt:

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.

Flurstück Nr. 284, Gemarkung Steinfeld (Teilfläche)

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche soll durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese aufgewertet werden.

Die externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches ist im zugehörigen Liegenschaftsregister (LGR) als "ausgewiesenes Ausgleichsgrundstück" eingetragen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von ca. 8 - 10 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen.