



**TEIL B - PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Fläche für den Gemeinbedarf
-----------	---

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

<b>0,4</b>	Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl
------------	------------------	------------	---------------------

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

<b>FD</b>	Flachdach	<b>o</b>	offene Bauweise
-----------	-----------	----------	-----------------

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

<b>Privat</b>	Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Privat	<b>—</b>	Strassenbegrenzungslinie
---------------	---	----------	--------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

<b>Grün</b>	öffentliche Grünfläche
-------------	------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>St</b>	Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern
<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>St</b>	Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen

Sonstige Planzeichen

<b>St</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>St</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

<b>584</b> <b>583</b> <b>582</b>	Geländehöhen über NormalNull (NN-DHDN 12)
<b>40 m</b> <b>20 m</b>	Bauverbotszone 40 m der BAB A 93 20 m der St 2179
<b>100 m</b> <b>40 m</b>	Baubeschränkungslinie 100 m der BAB A 93 40 m der St 2179
<b>2/51 DN 150 Bl. 4</b>	Ferngasleitung Nr. 2/51 DN 150 Bl. 4 mit Schutzstreifen beiseitig jeweils 4 m

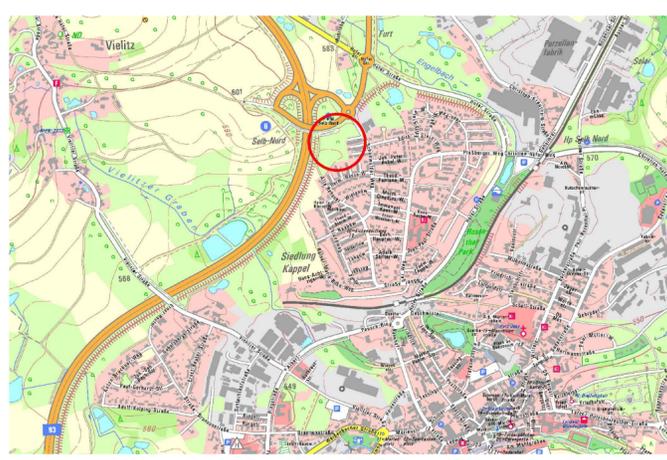
**Bodendenkmäler**  
Meldepflicht von Bodendenkmälern an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Selb, Ludwigstr. 6, 95100 Selb  
Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG gilt:  
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.

**TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Fläche für den Gemeinbedarf“. Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich den zugehörigen Außenspielflächen und den zugehörigen Stellplätzen.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Entsprechend der Eintragung im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.
  - Abstandsflächen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt Artikel 6 (Abstandsflächen, Abstände) der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
Im SO wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.
  - Dachform**  
Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.
  - Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz**  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:  
Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu verbringen. Die erste Mahd darf frühestens ab Mitte Juli erfolgen. Jegliches Düngen der Fläche ist untersagt.  
Der Böschungsbereich entlang der Südgrenze ist mit autochthonen Gehölzen (zwei- bis vierreihige Hecke, Qualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm, vier Triebe) und vereinzelt mittelgroßen Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm) anzupflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:  
    - Prunus avium Vogelkirsche
    - Sorbus aucuparia Vogelbeere
    - Corylus avellana Haselnuss
    - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
    - Rosa canina Hundsrose
    - Sambucus nigra schwarzer Holunder
- Der Bereich der Straßenböschung entlang des Schönwalder Weges, die ebenfalls für A/E Maßnahmen vorgesehen ist, erfolgt die Bestockung ohne Bäume.  
Erhaltungsgebot  
Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind Bäume und Sträucher zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch geeignete autochthone Gehölze zu ersetzen.  
Begrünung  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hierbei sollen heimische Kräuter- und Gräser bevorzugt verwendet werden. Bei der Pflege ist auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Die Kombination mit PV-Anlagen ist zulässig.  
Mindestpflanzgebot  
Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein autochthone Baum / Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Versiegelung des Grundstücks, Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers  
Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen, insbesondere auch Stellplätze, sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Dort wo dies nicht möglich ist, ist die Sammlung der Niederschläge in Zisternen und eine anschließende Verwendung zu gärtnerischen Zwecken anzustreben.  
Sonstige Festsetzungen zum Artenschutz  
Bei der Außenbeleuchtung sind nachfalterfreundliche Lampentypen zu verwenden. Der Beleuchtungskörper ist so abzuschirmen, dass keine Reusenwirkung besteht.

- Abwasserentsorgung**  
Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen. Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals im Schönwalder Weg sind Niederschlagswässer zurückzuhalten und nur dosiert in den Kanal einzuleiten. Die Einleitmengen sind mit den Abwasserbetrieben Selb abzustimmen!

**Hinweis:**  
Durch diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 219 wird ein Teilbereich des seit 25.07.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 140 „Kappel“ sowie ein Teilbereich der seit dem 22.03.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanänderung für den Bereich „Kappel-Nord“ überplant.



**TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Planungskonzept in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für das Planungskonzept in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... stattgefunden.
- Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung, Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschl. ... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Stadt Selb, den ...  
Pöttsch  
Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.  
Pöttsch  
Oberbürgermeister

**STADT SELB**  
- Große Kreisstadt -  
Ludwigstraße 6  
95100 Selb  
Tel. 09287 / 883-0

Planungskonzept zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 219 für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A93, der Staatsstraße St 2179, dem Schönwalder Weg und der bestehenden Wohnbebauung des Wohngebiets Kappel

Planung und Entwurf:  
STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG  
Datum: 10.11.2023 Maßstab: 1 : 1000  
Bearbeitung: Jörg Patzig SG STADTPLANUNG:  
Geändert: Werner Siller - Stadtplaner