



## Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Sondergebiet „Seniorenwohn- und -pflegheim“

Zulässig sind Anlagen zum Wohnen und zur Pflege von Senioren, mit allen dazu notwendigen Gebäuden mit altersgerechten Pflegeplätzen, Versorgungsrichtungen, Personalräumen, Therapieplätzen, Verwaltung und Heimleitung, Außenanlagen, sonstigen baulichen Anlagen, wie Außenanlagen mit Bänken, Beleuchtungsrichtungen, Wegen und Stellplätzen. Gebäude und bauliche Anlagen sind barrierefrei zu erstellen.

##### 1.1.2. Geschosshöhenzahl (GFZ)

Es wird eine maximal zulässige Geschosshöhenzahl von 2,4 festgesetzt (GRZ 2,4). Die Geschosshöhenzahl gibt an, wie viel Geschosse der Geschosshöhe je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.3. Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8); die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf vier (IV) festgesetzt.

##### 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudeoberkante darf eine Höhe von zwölf Metern nicht überschreiten. Die Gebäudeoberkante ist die höchste Ebene der Festflächendeckung des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Hanglagen oberer Bezugspunkt die Oberkante Altk. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

### 1.2. Bauweise, überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.2.1. Bauweise

abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 80 Meter.

#### 1.2.2. Baugrenze

Baugrenze

Die Baugrenze darf zur Errichtung unterscheidbarer Bauteile wie Balkone oder Terrassen überschritten werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 1.2.3. Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind Abstandsflächen gemäß Art. 9 Abs. 7 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H, mindestens jedoch drei Metern einzuhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

##### 1.3.3. Geh- und Radwege

##### 1.3.4. Fußweg

##### 1.3.5. Wirtschaftsweg

#### 1.4. Flächen für die Abwasserbeseitigung

bestehendes Regenüberlaufbecken des Abwasserzweckverbandes Kronach-Stad

#### 1.5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

bestehender Kanal des Abwasserzweckverbandes Kronach-Stad

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

#### 1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Grünflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Die Grünflächen sind als Grünflächen zu gestalten und sind geländemäßig eigenartig, der Landschaftscharakter und die vorhandenen, landschaftstypischen Pflanzen und Gesteine zu berücksichtigen. Bei allen Pflanzungen sind einheimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Jeweils 20 % der Rasen- oder Wiesenflächen dürfen erst ab dem Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks mit Rasen- oder Wiesenpflanzen bepflanzt werden. Rasen- und Wiesenflächen dürfen eine Außenaltersfunktion erfüllen. Eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### 1.7. Flächen für den Hochwasserschutz

festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Leibbaches

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind keine Geländeerhöhungen zulässig.

### 1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baumbestand

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Gemäß den Planeintragungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftstypisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### 1.9. Sonstige Planzeichen

#### 1.9.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Bauverbotszone der KC 13

Innerhalb der Bauverbotszone der KC 13 (15 Meter vom Fahrbahndamm, gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegesetz (BayStrWG)) sind Hochbauten, Stellplätze, Wege, Plätze, Anlagen, die den Bestand der Kreisstraße oder die bauliche Anlagen, die den Bestand der Kreisstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Direkte Zufahrten von der Kreisstraße sind nicht zulässig.

#### 1.9.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauverbotszone

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Zulassen sind Sattel- oder Putzdecker mit einer maximalen Dachneigung von 25° sowie Flachdecker. Der Dachüberstand des Hauptdaches darf am Giebel 50 cm und an der Traufe 70 cm zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußeren Baukörperkante. Die Dachendeckung ist in den Farben in Blau, grau oder metallfarben (Nichtglanz) auszuführen. Flachdecker dürfen auch mit Photovoltaik-Elementen grundsätzlich zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind allgemein auch Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer möglich.

#### 2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfasaden, in Sichtbeton oder in Naturstein auszuführen. Glas-, Metall-, Holz- oder Keramikverkleidungen sind zulässig.

#### 2.3. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Versiegelung ist durchlässig zu gestalten (Gittersteine, Pflaster usw.), als wassergebundene Decken oder als Grundflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

### 3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO 1	IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	GFZ 2,4	Geschosshöhenzahl
Bauweise	a	SD/DP/DF <25°	Dachform und -neigung
Gebäudehöhe	GOK <12m		

#### 4. Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen

Waldfläche außerhalb des Planungsgebiets

#### 4.1. Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, sowie die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Naila, zu benachrichtigen.

#### 4.2. Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

### 5. Verfahrensmerkmale

#### 5.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 28. Januar 2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiefermühle“. Der Beschluss wurde ursprünglich bekannt gemacht.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen.

## Änderung des Bebauungsplanes "Schiefermühle" im Gemeindeteil Hummendorf, Gemeinde Weißenbrunn

28. Januar 2020

VORENTWURF

1.17.44

Prof.-Nr. und Bauverfahren

Planungsstand

Mußmaß

Einheitsmaßstab

1:1.000

ingenieurbüro  
UTL BOCKWESSEN  
berufende Ingenieure

Am Kellergäßchen 76 - 96317 Kronach  
Tel.: (09261) 6062-0 - Fax: (09261) 6062-60  
e-mail: info@utl-bockwessen.de - http://www.utl-bockwessen.de

Kö / Kö  
Kronach, im Januar 2020

M. Köhler  
Norbert Köhler

### 5.3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiefermühle“ in der Fassung vom 28. Januar 2020 wurde mit der Bescheinigung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 20. Januar 2020 nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Weißenbrunn vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Beanstandungen und Anregungen während der Auslegungsfrist von ..... bis ..... schriftlich vorzubringen sind, im Rathaus der Gemeinde Weißenbrunn bekannt gemacht. Die Unterlagen sind außerdem im Internet unter <https://www.wesssenbrunn.de> einzusehen.

### 5.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiefermühle“ der Gemeinde Weißenbrunn beteiligt und angehört.

### 5.5. Behandlung im Gemeinderat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weißenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiefermühle“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Weißenbrunn, im .....

Gemeinde Weißenbrunn  
Egon Herrmann  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

### 5.7. Ausgefertigt

Weißenbrunn, im .....

(Dienststempel)

### 5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ordnungsgemäß bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiefermühle“ mit Begründung im Rathaus der Stadt Geiers ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung im Rathaus bekannt gemacht.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeschädigt werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Weißenbrunn geltend gemacht, worden sind; der Sachverhalt, dass die Verletzung von Vorschriften durch die Satzung darzulegen ist. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB hingewiesen, die die Fristen für die Einlegung von Einspruchsverfahren festlegen. Die Fristen für die Einlegung von Einsprüchen sind im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan festzusetzen. Die Fristen für die Einlegung von Einsprüchen sind im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan festzusetzen. Die Fristen für die Einlegung von Einsprüchen sind im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan festzusetzen.

Weißenbrunn, im .....

Gemeinde Weißenbrunn  
Egon Herrmann  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

