

WA	GFZ 0,7
GRZ 0,35	II=E+D
GOK 9m	o
SD 35°-45°	

WA	GFZ 0,7
GRZ 0,35	II=E+1
GOK 9m	o
PD 5°-15°	WD 10°-20°

## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. 2021, S. 286), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. 2021, S. 74).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach § 4 Abs. 1 und 2 Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO). Demnach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Nutzungen gemäß Abs. 3 BauUNVO. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.



##### 1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 0,7

##### 1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,35

##### 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+D). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdschoss, I=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

II=E+D  
II=E+1

##### 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schilote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

GOK 9m

### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

#### 1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



#### 1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



#### 1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit maximal 30 cm über der Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

### 1.3. Verkehrsflächen

#### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen



#### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

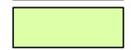


### 1.4. Grünflächen

#### öffentliche Grünflächen



#### private Grünflächen

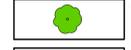


Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkröniger Laubbäum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Urbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Beplantungen im Privatbereich sind einzuhalten. Die öffentliche Grünfläche darf für die Grundstückszufahrt des westlichen Grundstücks unterbrochen bzw. befestigt werden.

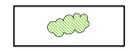
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Beplantungen im Privatbereich sind einzuhalten. Die öffentliche Grünfläche darf für die Grundstückszufahrt des westlichen Grundstücks unterbrochen bzw. befestigt werden.

### 1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



### 1.6. Sonstige Planzeichen

#### 1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Warm- (WD) und Pultdächer (PD). Die Dachendeckung ist in den Farben ziegelrot oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Tondachziegel, Betondachsteine oder beschichtete Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau; für Eingangsüberdachungen auch Glasdächer oder Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasbedachungen. Dachgrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschweimen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verkleidet werden. Bei einer Bebauung E+D sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 35° und 45° liegen muss. Bei einer Bebauung E+1 sind Pult- und Walmdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei Pultdächern zwischen 5° und 15°; bei Walmdächern zwischen 10° und 20° liegen muss. Die Anordnung eines Kniestocks ist nur bei einer Bebauung E+D zulässig; seine Höhe darf ein Maß von einem Meter nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Innenwand von Oberflächige Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Gebelgsmägen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubenbreiten darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

E+D:  
SD 35°-45°

E+1:  
PD 5°-15°  
WD 10°-20°

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzläuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig. Unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freizuhalten. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen. Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens 5,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagator bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil Eichenbühl in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeinde Weißenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Ortsstraße“ im Gemeindeteil Eichenbühl gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Weißenbrunn, den .....  
Gemeinde Weißenbrunn  
Jörg Neubauer  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

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).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: 1.17.46

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "An der Ortsstraße", Gemeinde Weißenbrunn, Gemeindeteil Eichenbühl

Planungsstand: 27. September 2022 VORENTWURF

Maßstab: 1:1.000

Entwurfverfasser: ingenieurbüro für b a u e n beratende ingenieure

Am Kottgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 9062-0 - Fax (09261) 9062-60  
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

beach./gez.: k0/k0

Ort, Datum: Kronach, im Oktober 2022

Digit. Geogr. Norbert Köhler

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erfolgen Entscheidungen für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetragene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Weißenbrunn, den .....  
Gemeinde Weißenbrunn  
Jörg Neubauer  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

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).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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