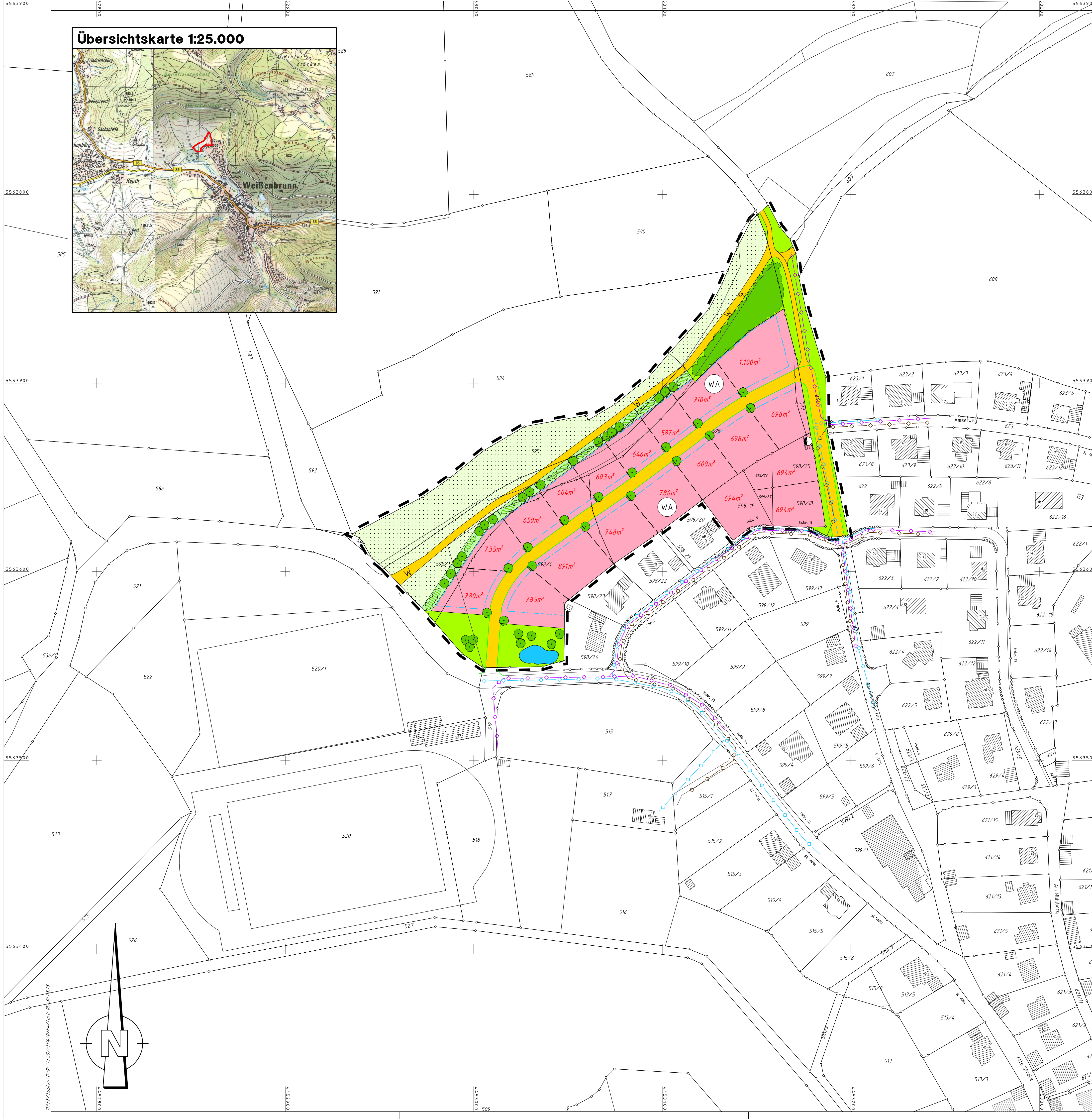


Übersichtskarte 1:25.000



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), der Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 799), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Betriebe, des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind nicht zulässig.

Für das Planungsgebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 28. Mai 2018). Die dort festgesetzten Abstände zum Sportgelände sind einzuhalten.

1.1.2. Geschosflächenzahl

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

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.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Zugelassen sind Sattel-, (SD), Walm-, (WD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung ist in den Farben ziegelrot oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau; für Eingangsüberdachungen auch Glasdächer oder Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdachungen zulässig. Die Dachaufbauten und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die (mindestens) dem Stand der Technik entsprechende Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwellen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht 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 Kniestockes 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 Oberfläche Rohfußboden im Dachstuhl bis Unterkante Fußplatte. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/8 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubentreifen darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sollen 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

Bebauungsvorschlag

Die Erdstosshussbodenhöhe wird mit maximal 30 cm über der Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl. 1, Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – und DIN EN 12056 zu beachten. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßerverkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßengrenzungsline abgegrenzt.

1.3.2. Straßengrenzungsline

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßengrenzungsline abgegrenzt.

1.3.3. Wirtschaftsweg

1.4. Versorgungsleitungen

gemeindliche Wasserleitung

gemeindlicher Niederschlagswasserkanal

gemeindlicher Schmutzwasserkanal

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen 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 Regenwerk, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen zu treffen. Gehölzbestand ist zu erhalten, soweit er sich in das neue Bepflanzungskonzept einfügt. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel-, (SD), Walm-, (WD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung ist in den Farben ziegelrot oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau; für Eingangsüberdachungen auch Glasdächer oder Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdachungen zulässig. Die Dachaufbauten und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die (mindestens) dem Stand der Technik entsprechende Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwellen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht 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 Kniestockes 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 Oberfläche Rohfußboden im Dachstuhl bis Unterkante Fußplatte. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/8 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubentreifen darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

2.2. Garagen und Nebengebäude

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.

2.3. Fassadengestaltung

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

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden. 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 Straßengrenzungsline 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.

2.5. Stellplätze

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

3. Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 35°-45°		

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 5°-15°	WD 10°-20°	Dachform und Dachneigung

598/1

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Transparenzband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Transparenzband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Wärmeinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückzufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 091400950, Telefax 091400930, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdwand eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung erreicht wird.

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 Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Oberläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen oder in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. In den Oberflächenwasserkanal darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Auf Flächen, die an diesen Kanal angeschlossen sind, ist daher z.B. Autowaschen nicht gestattet.

Versorgungsanlagen

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weissenbrunn beschloss in seiner Sitzung vom die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“ in der Fassung vom konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom im Rathaus der Gemeinde Weissenbrunn eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“ 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.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weissenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Weissenbrunn, den Gemeinde Weissenbrunn E. Herrmann Erster Bürgermeister (Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Weissenbrunn ab von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche 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 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.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entscheidungsbesprüche 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 E. Herrmann Erster Bürgermeister (Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauverhaben	1.17.38	
Bebauungsplan "Mühlacker III" Gemeinde Weissenbrunn		
Planungsstand	28. August 2018	ENTWURF
Maßstab	1:1.000	
Entwurfverfasser	Am Kehrigstr. 76 - 96317 Kronach Tel. 09261/6962-0 - Fax 09261/6962-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
besarb. / gez.	Kö / Kö	M. Köber 1. Stellv. Bürgermeister
Drt./Datum	Kronach, im Juli 2018	

