Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet — WA

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Durch den Betrieb haustechnischer Anlagen wie Klimageräte, Abluftführungen oder Wärmepumpen dürfen in der Summe mit anderen Anlagen an den nächstgelegenen Wohn- und Aufenthaltsräumen (50 cm vor dem geöffneten Fenster) tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschritten werden. Eine Anlage ist dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Für den Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich damit ein Teilbeurteilungspegel tags von maximal 49 dB(A) und nachts von 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern.

1.1.2. Geschossflächenzahl — GFZ 0,7

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.

1.1.3. Grundflächenzahl — GRZ 0,35

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 — II

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen — TH<6,50m FH<8,00m <9,50m

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Traufhöhen (gelten für alle Dachformen) maximal 6,50 Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Firsthöhen maximal acht Meter. Bei Gebäuden mit Satteldächern ist sind Firsthöhen von maximal 9,50 Metern zulässig. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise — o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

bestehende und geplante Erschließungsstraßen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. geplanter Wirtschaftsweg

Der geplante Wirtschaftsweg ist als Wiesenweg anzulegen.

1.3.4. geplanter Fußweg

Der geplante Fußweg wird als Schotterweg mit einer Breite von zwei Metern angelegt.

1.4. Grünflächen

1.4.1. öffentliche Grünfläche

1.4.2. private Grünfläche

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

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

zu erhaltende Grünfläche

Der gekennzeichnete Bereich ist Lebensraum des Dunklen Ameisenbläulings und darf weder bebaut noch durch Ablagerungen beeinträchtigt werden.

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 Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Ausgleichsfläche — A/E

Die dargestellten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldwiesenstraße" festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Noch fehlende Ausgleichsflächen werden über das Ökoflächenkonto der Gemeinde Breitengüßbach abgegolten.

Folgende Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken Flur-Nummer 283, 284, 285, 444 und 445, alle Gemarkung Zückshut, auf einer Fläche von 1.500 m² durchgeführt. Auf dem Grundstück wird eine Streuobstwiese angelegt. Zu pflanzen sind mindestens zehn Obstbaum-Hochstämme. Es sind heimische, möglichst alte Sorten zu verwenden. Die Fläche ist als Grünland zu erhalten und regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. Eine Zufütterung bei Beweidung ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bei eventuellen Erkrankungen der Obstbäume nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzaun bzw. mit einem Einzelbaumschutz einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Sonstige Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind grundsätzlich unzulässig.
Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.
Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

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

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern oder –wandverkleidungen ist nicht zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, wie verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen. Leichtmetallverkleidungen sind zulässig.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen oder Stellplätze wird in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Breitengüßbach geregelt. Vor Garagen ist ein Stauraum in einer Tiefe von mindestens fünf Metern, vor Carports ein Stauraum von mindestens einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Abweichend hiervon ist ein Stauraum in einer Tiefe von drei Metern zulässig, wenn neben der Garage ein Stellplatz in einer Tiefe von fünf Metern und einer Breite von 2,40 Metern vorgesehen wird. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 Meter nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.5. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Fugenpflaster, wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	TH<6,50m	FH<8m/9,50m	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	o		

geplanter Regenwasserkanal

Flurstücksnummern — 286/2

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebietes

Höhenlinien — 269.50

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsbereich nicht bekannt. Dennoch ist 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 Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, 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 Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen.

Straßenbau

Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Versorgungsanlagen

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

Wasserhaushalt/Kellergeschosse

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.
Es sind erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtung zu beachten. Schichten- und Grundwasser sind nicht auszuschließen. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle ist nicht möglich. Es sind erforderlichenfalls Hebeanlagen, die gleichzeitig als Rückstausicherung dienen, vorzusehen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitengüßbach beschloss in seiner Sitzung vom 17. Januar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße" im Gemeindeteil Zückshut. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße" im Gemeindeteil Zückshut in der Fassung vom 30. Mai 2017 konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26. Juni bis 24. Juli 2017 im Rathaus der Gemeinde Breitengüßbach 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 „Waldwiesenstraße" im Gemeindeteil Zückshut in der Fassung vom 22. August 2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. September bis 5. Oktober 2017 im Rathaus der Gemeinde Breitengüßbach öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung 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.

Satzungsbeschluss

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

Ausgefertigt,
Breitengüßbach, den ....

. . . .
Gemeinde Breitengüßbach
S. Reinfelder
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Waldwiesenstraße" im Gemeindeteil Zückshut wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Breitengüßbach 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).

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 Flächennutzungsplans und
3. 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 Breitengüßbach 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.

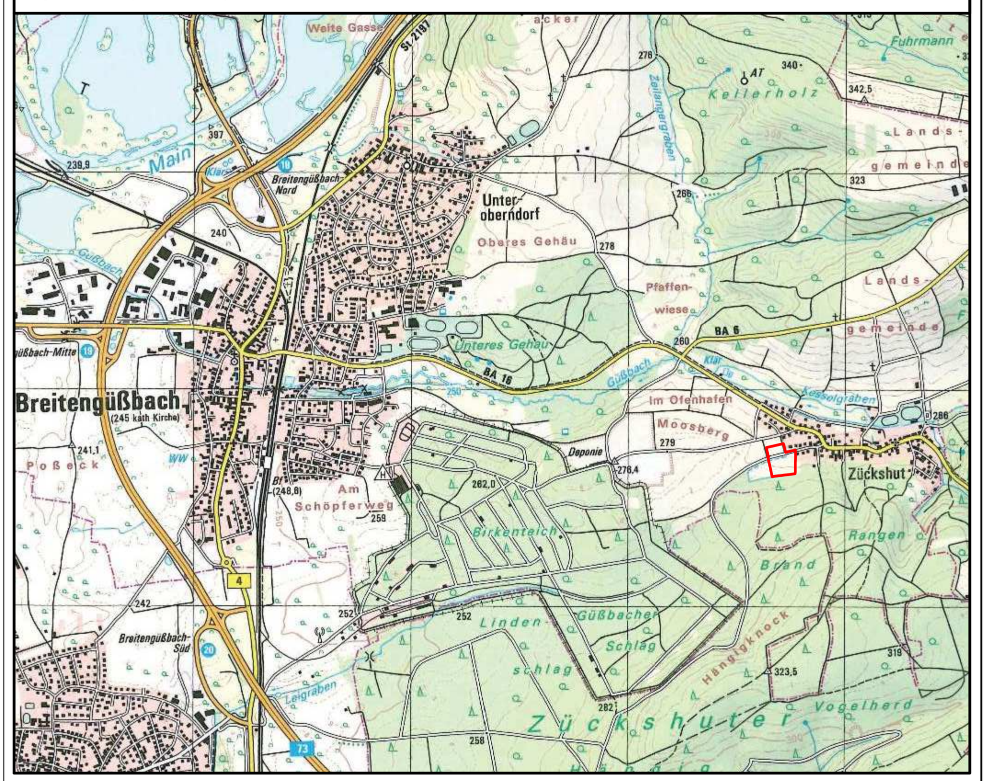
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Breitengüßbach, den ....

. . . .
Gemeinde Breitengüßbach
S. Reinfelder
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Übersichtskarte 1:25.000



Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet
"Waldwiesenstraße"

M. 1 : 1000

Gemeinde Breitengüßbach, Gemeindeteil Zückshut

SRP Schneider + Partner

ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure
Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach - Tel. (09261) 6062-0 - eMail info@ivs-kronach.de

19. Dezember 2017, ENDFASSUNG