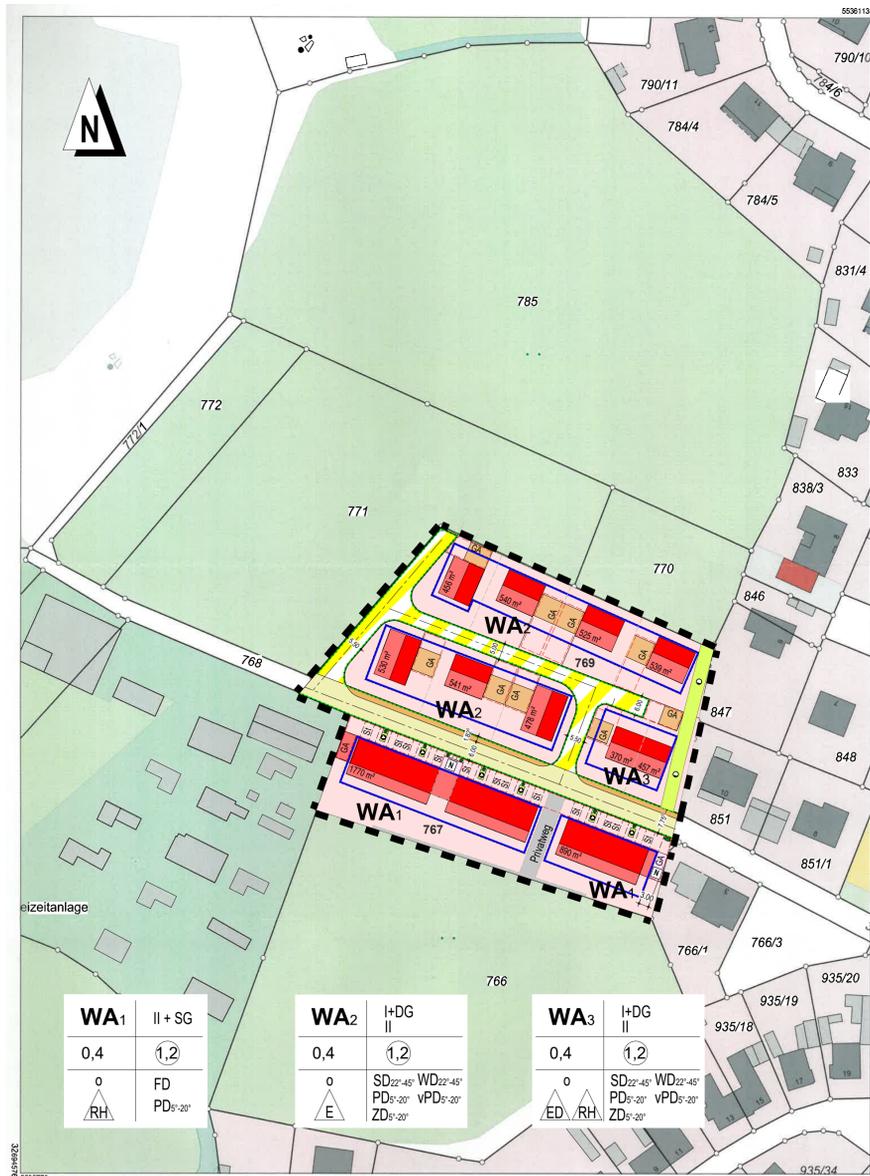


BEBAUUNGSPLAN Nr. 02/20 "Wohngebiet Ahornstraße"



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 02/20 "Wohngebiet Ahornstraße"

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BauBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. 2011 S.82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 d. Gesetzes v. 24.07.2018 (GVBl. S. 604)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 290 d. Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 103 d. Verordnung v. 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet: WA (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

- z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z. B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- DG Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Begriffsdefinition "Vollgeschoss" zulässig
- SG Staffelgeschoss (siehe zeichnerische Festlegung, max. 2/3 der Grundfläche hat eine Höhe von mind. 2,30 m= kein Vollgeschoss)

Begriffsdefinition "Vollgeschoss" (gem. § 20 (1) BauNVO), da in Bayern dieser Begriff aus der landesrechtlichen Vorschrift herausgenommen wurde:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen und über mind. zwei Drittel Ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante.

BAUWEISE, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
- RH nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze

BAUGESTALTUNG: (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

- FD Flachdach
- SD^{22°-45°} Satteldach, Dachneigung von mind. 22° - max. 45°
- WD^{22°-45°} Walmdach, Dachneigung von mind. 22° - max. 45°
- ZD^{5°-20°} Zeltdach, Dachneigung von mind. 5° - max. 20°
- PD^{5°-20°} Pultdach, Dachneigung von mind. 5° - max. 20°
- vPD^{5°-20°} versetztes Pultdach, Dachneigung von mind. 5° - max. 20°
- KN < 1,20 m Kniestock max. 1,20 m,
- Dachaufbauten bei WA₂ und WA₃: Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf maximal 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

- Abstandsflächen: Art. 6 BayBO findet Anwendung
- 3,00 Verminderte Abstandsfläche entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Mindestmaß zugelassen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).
- Eingeschossige Nebengebäude und Nebenanlagen mit einer Höhe von max. 3,0 m Höhe ohne Einhaltung von Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO), sowie außerhalb der Baugrenze (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) zulässig.

- Einfriedungen: Zaunanlagen nicht höher als 1,60 m, Mauern sind nicht zulässig
- Geländeänderungen bezogen auf das natürliche Gelände: bei WA₁: max. +/- 1,50 m
bei WA₂ und WA₃: max. +/- 0,50 m
- Fassadengestaltung: Fassadenflächen sind geputzt mit einfachen schlichten Strukturen in Pastelltönen und/oder Holzverschalung auszuführen. Faserzementplatten oder andere Plattenarten sowie Zierputze sind unzulässig. Gebäudesockel sind der Fassade farblich anzugleichen. Fassadenelemente (z. B. transluzente Wärmedämmung, Glasfassaden) zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung, Kniestock |

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Rad- u. Fußweg (R+F)
- öffentlicher Fußweg (F)
- privater Fußweg mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten für die Allgemeinheit
- Privatweg / Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Zweckbestimmung Abfall
- Zweckbestimmung Wasser

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) einschließlich deren Zu- u. Abfahrten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen ebenfalls grundsätzlich zulässig; außerhalb unzulässig
- St Stellplatz - Sie sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Parzelle.
- Ga Garage, Flachdach oder Satteldach (Dachneigung wie Hauptgebäude)
- F-St Fahrradstellplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- zu rodende Bäume

HINWEISE:

- Landwirtschaft: Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen entstehen. Diese haben die Anwohner zu dulden.
- Kleintierzüchteranlage: Die durch den Betrieb der nahegelegenen Kleintierzüchteranlage entstehende Lärm- und Geruchsemissionen sind durch die Anwohner zu dulden.
- Garten- und Grünflächengestaltung/Blühflächen: Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- und Grünflächen ohne Steingärten bzw. Kies-/Schotterbeete wird angeregt. Zur Erhaltung der heimischen Insektenwelt, insbesondere der Bienen, wird auf jedem Baugrundstück eine Blühwiese/Bienenwiese mit einer Gesamtfläche von mind. 25 m² empfohlen.
- Bodendenkmäler: Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.
- Regenwassernutzung: Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser im Haushalt und Garten wird empfohlen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung: Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Bei Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätzen, Wegen und Terrassen sollen deshalb wasserdurchlässige Beläge, wie Rassengittersteine, Rasenpflaster, Splitt- und Kiesbeläge bevorzugt werden

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG:

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag mit ca. Flächenangabe der vorgeschlagenen Bauparzellenfläche
- 767 Flurnummer
- z.B. 437,77 Höhenkote Urgelände
- 18,41⁵ Maßzahl in Meter

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: Begründung vom _____ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Ahornstraße"

| | | |
|--------------------------|---|----------|
| Bearbeitet: Stefan Vogel | 16.10.2020 | M 1:1000 |
| Geprüft: | Datum | Maßstab |
| Dienststelle | Planung: Stefan Vogel, Dipl.-Ing. (FH) Joh.-Seb.-Bach-Str. 8 95448 Bayreuth | |

- Verfahrensvermerk:**
- Der Marktgemeinderat Weidenberg hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Weidenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ beschlossen.
 - Ausgefertigt am _____
Hans Wittauer, Erster Bürgermeister, Markt Weidenberg
 - Der Bebauungsplan „Wohngebiet Ahornstraße“ in der Fassung vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Weidenberg, den _____
Hans Wittauer, Erster Bürgermeister, Markt Weidenberg