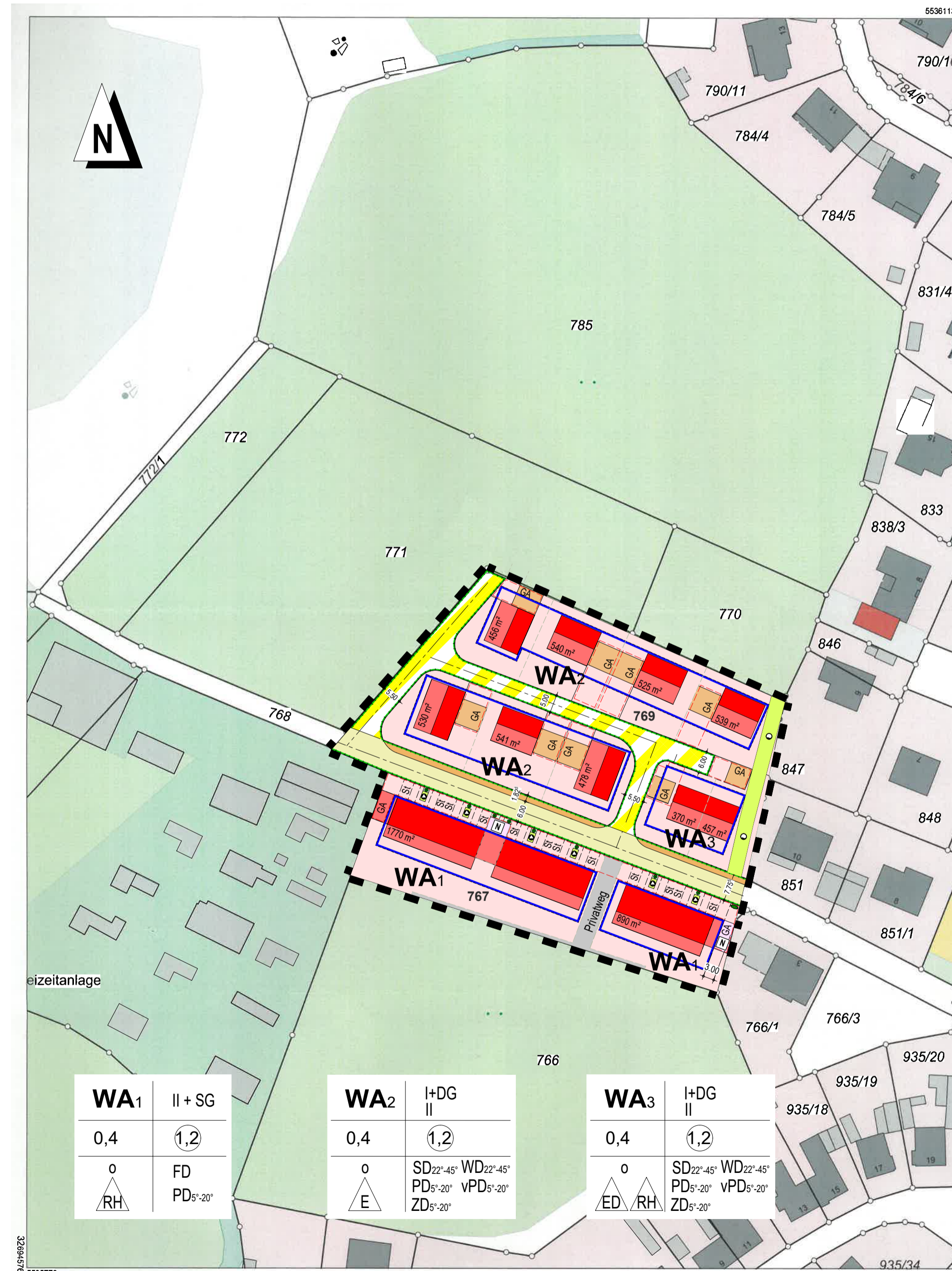


BEBAUUNGSPLAN Nr. 02/20 "Wohngebiet Ahornstraße"



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-JG), 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 BauBO 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