

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 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. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.



GFZ 0,8

1.1.2. Geschossflächenzahl
 Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

1.1.3. Grundflächenzahl
 Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

II

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

GOK 8,5m

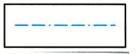
1.1.5. Höhe baulicher Anlagen
 Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 8,5m) von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauanteile, wie Schieie oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise
 Es wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 8 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

O

1.2.2. Baugrenze
 Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.2.



1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen
 Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeentwurf mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

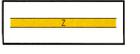
1.3.1. Straßenverkehrsflächen
 Die Verkehrsflächen werden auf eine Gesamtbreite von 5,50 Metern ausgebaut.



1.3.2. Straßenbegrenzungslinie



1.3.3. Zufahrt zum Altarm der Rodach



1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 zu erhaltender Gerholzbestand



Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen (Empfehlung)
 Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.



1.5. Sonstige Planzeichen

1.5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer
 Es sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer (auch versetzt) zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

SD/KWD/WD/PPD

2.2. Garagen und Nebengebäude
 Je Wohnung sind mindestens zwei Garagen, Carports oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Untergeordnete Gebäude, wie Garagen, Carports, Nebengebäude oder Überdachungen müssen von der Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten. Metallgaragen sind nicht zulässig.

2.3. 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, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung sollte pro Baugrundstück mindestens eine Zisterne mit einem Regenwasserpuffer von mindestens zwei Kubikmetern erstellt werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam in die Kanalisation einzuleiten.

2.4. Gartengestaltung

Gemäß Art 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

2.5. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/KWD/WD/PPD	Dachform

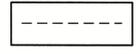
Flurstücksnummer

443

vorhandene Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)



4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Gemäß der Lageplanung sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenbauten 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 Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen 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 Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

4.2. 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 Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409500, 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.

4.3. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

4.4. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorsorge ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

4.5. Grundwasser

Aufgrund der Nähe zum Altarm der Wilden Rodach sollten bei der Bauausführung, insbesondere bei der Anlage von Kellergeschossen, Vorkehrungen gegen eventuell drückendes Wasser getroffen werden.

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wallenfels beschloss in der Sitzung vom 27. Januar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde abgesehen.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“ wurde am 1. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom 20. Juli bis 21. August 2020 im Internet unter <http://www.wallenfels.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“ in der Fassung vom 27. Januar 2020 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 20. Juli bis 21. August 2020 beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Wallenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15. März 2021 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15. März 2021 als Satzung beschlossen.

Wallenfels, den 22. März 2021
 Jens Korn
 Erster Bürgermeister



5.7. Ausgefertigt

Wallenfels, den 29. März 2021
 Jens Korn
 Erster Bürgermeister



5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“ wurde am **22. März 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wallenfels zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wallenfels, **22. März 2021**
 Jens Korn
 Erster Bürgermeister



Proj.-Nr. und Bauvorhaben	1.16.08	
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“, Stadt Wallenfels		
Planungsstand:	15. März 2021	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:500	
Entwurfverfasser:		
bearb./gez.:	kö / kö	
Dt., Datum:	Kronach, im März 2021	