

WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK<9m	o

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 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.
 - Grundflächenzahl**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).
 - Höhe baulicher Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenneiveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen. Gebäudehöhe (GOK) maximal neun Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
 - Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**
 - offene Bauweise**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen**

geplante Erschließungsstraßen
 - Straßenbegrenzungslinie**

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
 - bestehender Weg**
 - Versorgungsanlagen**

bestehender Mischwasserkanal

bestehende Wasserleitung

bestehendes 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

geplante Transformatorstation der Bayernwerk Netz GmbH
 - Grünflächen**
 - private Grünfläche**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

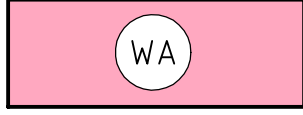
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

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, großkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Oberbaum 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.

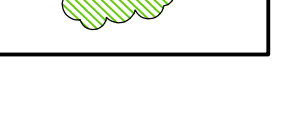
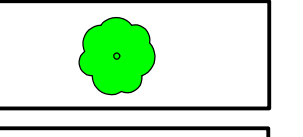
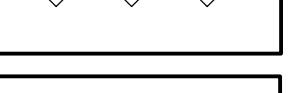
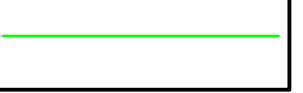


GFZ 0,8

GRZ 0,4

II

GOK<9m



1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Für das mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete Teilgebiet ist bei der Neuerrichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, wie grundorientierte Bauweise oder Einbau von Schallschutzfenstern, nachzuweisen. Der Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (einschließlich Änderung A 1, Entwurf vom Januar 2017) ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen und im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

1.7.2. 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.

2.2. Fassadengestaltung

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

2.3. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern, vor Carports ein Stauraum von mindestens drei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. 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, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Um den Trinkwasserverbrauch im Baubereich zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Rückhaltvolumen zu verwenden, welches bei Starkregen die Spitzenlast aufnimmt und gedrosselt wieder in die Kanalisation abgibt.

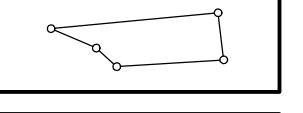
Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

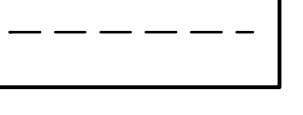
Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK<9m	o	Bauweise

Flurstücksnummern **962**

vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Benachrichtigungen

Um eine Ausbaureife Entscheidung zu treffen und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger, ist es erforderlich, dass sich die Kommune bzw. der Erschließungsträger mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bayreuth, in Verbindung setzt.

Denkmalschutz

Im Planungsbereich 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.

1.7.2. Starkereignisse

Infolge von Starkereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangänge sollten wasserdicht und mit Aufkantung versehen werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Straßenbau

Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterdecke 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 Schotterdecke 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 unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Bad Steben beschloss in seiner Sitzung vom 15. Juni 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“ in der Fassung vom 13. Juli 2020 konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27. Juli bis 31. August 2020 im Rathaus des Marktes Bad Steben 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 „Bergstraße“ in der Fassung vom 29. Juli 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August bis 20. September 2021 öffentlich ausgelegt. Der Marktgemeinderat beschloss, die Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB weiterzuführen. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter www.markt-badsteben.de eingesehen werden. 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

Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29. November 2021 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29. November 2021 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Bad Steben, den 1. Dezember 2021

Markt Bad Steben
Bert Horn
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“ wurde am 10. Dezember 2021 ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Bad Steben ab 10. Dezember 2021 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

- 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 Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Bad Steben 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 erforschen 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Bad Steben, den 13. Dezember 2021

Markt Bad Steben

Bert Horn

Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauverfahren	1.78.03	
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Bergstraße", Markt Bad Steben		
Planungsstand	29. November 2021	ENDFASSUNG
Maßstab	1:1.000	
Entwurfsvorname		
bepr. / gez.	kö / kö	
Dat. / Datum	Kronach, im November 2021	