



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) 1.865 m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

--- 3.5. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	1 Art der baulichen Nutzung	gem. § 4 BauNVO
2	2 Grundflächenzahl (GRZ)	gem. § 19 BauNVO
3	3 Geschossflächenzahl (GFZ)	gem. § 20 BauNVO
4	4 Anzahl der Vollgeschosse	gem. § 20 BauNVO
5	5 Bauweise	gem. § 22 BauNVO
6	6 Dachform	gem. § 9 BauGB

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen 1.381 m²

--- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

▨ 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gehweg 132 m²

▼ Einfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ 9. Private Grünflächen 509 m²

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

● Anpflanzen: Bäume

● Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

□ 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) 3.887 m²

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

○ 921/5 Flurnummern Flurstücksgrenzen

--- gepl. Grundstückseinteilung

□ bestehende Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für alle Grundstücke wird die bauliche Nutzung gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Ausnahmeweise zugelassene Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht erlaubt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- Zulässig sind**
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenwerbstellen
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Nicht zulässig sind

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,3**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,6**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: **II E+D**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: **E - Einzelhäuser o - offene Bauweise**
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Dachform gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: **SD - Satteldach**
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Dachdeckung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Es sind rotgefönte und schwarze Materialien zulässig.

3. WOHNHEITEN

Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,70 m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen. Die Firsthöhe wird mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Dem Bauantrag ist der entsprechende Schnitt mit Eintragung der Höhenkoten der Straßenoberkante, sowie für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Gebäudehöhe beizufügen.

5. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von 20 m² nicht überschritten wird.

Werden nach der BayBO größere Abstandflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

6. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren. Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 - 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

8. BEGRÜNDUNG, GRÜNORDNUNG

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2 m (bei Bäumen 4 m) ist zu gewährleisten.

Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Das Nachbarrecht in Bayern ist bei der Pflanzung zu beachten.

a. DURCHGRÜNDUNG DER GRUNDSTÜCKE

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

b. HAUSBÄUME

Je angefangene 200 m² Baugrund, ist ein Hausbaum zu pflanzen.

c. MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

Die Bepflanzung muss sich nach der potentiell natürlichen Vegetation richten. Nachfolgend sind zulässige Gehölzarten aufgeführt.

Sträucher:	60/100 2xv 1 St/m ²	Feldahorn
		Acer campestre
		Cornus mas
		Cornus sanguinea
		Corylus avellana
		Euonymus europaeus
		Lonicera xylosteum
		Prunus spinosa
		Ligustrum vulgare
		Viburnum lantana
		Rosa arvensis
		Rosa gallica
		Rhamnus catharica
Bäume:	3xv Stammdurchmesser 16-18 cm	
		Acer platanoides
		Alnus glutinosa
		Tilia cordata
		Carpinus betulus
		Prunus avium
		Zusätzlich sind Obstbäume aller Art zulässig

9. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Einfriedungen sind aus sockellosen Zäunen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m herzustellen.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Drainagen müssen erhalten bleiben.
- Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden.
- Während der Baumaßnahme ist der von Bebauung freibleibende Grundstücksbereich vor Verdichtung zu schützen.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

→ siehe Punkt 2.6 der Begründung

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Begründung Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 21.03.2019

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II"

Umweltbericht Kathrin Nibelein - Landschaftsarchitektin
in der Fassung vom 04.07.2019

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II"

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **15.04.2019** die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.03.2019** hat in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.03.2019** hat in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2019** bis **xx.xx.2019** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. xx der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2019** bis **xx.xx.2019** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" im Ortsteil Horbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom **xx.xx.2019** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

96193 Marktgemeinde Wachenroth

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HORBACH II"

BAUHERR: MARKT WACHENROTH
HALPSTRASSE 23
96193 WACHENROTH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNASSE 79, 91315 HOCHSTADT JA,
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
HALPSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

DATUM

UNTERSCHRIFT

DATUM

UNTERSCHRIFT

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HORBACH II"		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	
		PROJEKT-NR.	192790
		PLANFLÄCHE	0,52 m ²
PLANUNGSPHASE	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB und der Öffentlichkeit 29.07.2019 - 30.08.2019	ENTW.	21.03.2019 STÖRCH
MASSSTAB	1 : 1.000, 1 : 2.000	GEPR.	21.03.2019 SCHREIBER