

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig!

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

1	WA	Allgemeines Wohngebiet
2	0,4	Grundflächenzahl 0,4
3	0,8	Geschossflächenzahl 0,8
4	II	zwei Vollgeschosse
5	ED, o	Einzel- und Doppelhäuser, offene Bauweise
6	FH 11m	Fisthöhe max. 11,00 m über OK Straße

6. VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Fußweg

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- privat 9. Private Grünflächen
- öffentlich 9. Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Straßenbegleitgrün

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 10.1. Wasserflächen

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6, § 29 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- 11.2. Flächen für Abgrabungen Regenrückhaltebecken

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 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

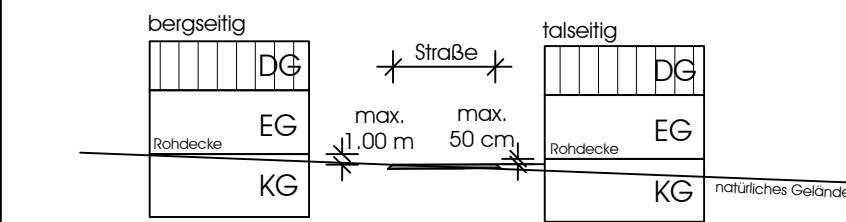
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

unmaßstäbliche Skizze:



Bergseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 1,00 m über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss).
Talseitig: Hier dürfen die Häuser maximal 50 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss).

Talseitig: Verläuft die Erschließungsstraße parallel zur Hangneigung, ergibt sich der Höhenbezugspunkt aus der Straßenhöhe bei der südlichsten Ecke des Hauptgebäudes (senkrecht auf die angrenzende Erschließungsstraße gemessen). Die Oberkante des Kellergeschosshfußbodens darf max. 0,50 m über dem entsprechenden Höhenbezugspunkt liegen.

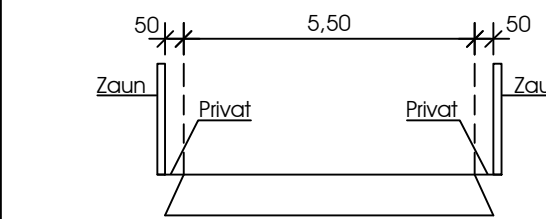
2. STELLPLÄTZE UND GARAGENFLÄCHEN

- Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.
- Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorgelagert.
- Der Stauraum muss mindestens 6,00 m betragen.
- Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung müssen pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden (der Stauraum vor den Garagen wird hierbei nicht als Stellplatz anerkannt).
- Die Grundstücksgrenze darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.

3. EINFRIEDLUNG

- Einfriedung durch einen Zaun, Mauersockelhöhe maximal 30 cm; Zaungesamthöhe maximal 1,20 m.
- Straßenbereich: Die Straße wird 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muss ein 50 cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden. Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche Skizze:



4. PFLANZGEBOTE

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

- Bäume:**
- Acer platanoides
 - Aesculus hippocastanum
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Sorbus-aucuparia
 - Tilia-cordata
 - Spitzahorn
 - Roßkastanie
 - Weißbirke
 - Weißbuche
 - Rotbuche
 - Stieleiche
 - Eberesche
 - Winterlinde
- Sträucher:**
- Acer campestre
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Feldahorn
 - Kornelkirsche
 - Hartriegel
 - Haselnuss
 - Pfaffenhütchen
 - Heckenkirsche
 - Schlehe

III. HINWEISE

1. BAULICHE GESTALTUNG

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden. Es wird empfohlen, die Firstrichtung nach Süden auszurichten. Hierdurch wird der Einsatz der Solartechnik erleichtert.

2. REGENWASSER

- Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.
- Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

3. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die ausgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksgrenzen neu
- Grundstücksgrenzen entfallen
- 147 Flurstücksnummer Bestand
- 147 Flurstücksnummer entfallen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Bauparzellenummerierung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Wachenroth hat in der Sitzung vom **12.04.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Stangenlohe" im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB beschlossen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2018** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.06.2018** bis **06.07.2018** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.05.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 259 der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis **07.08.2018** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.09.2018** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.10.2018** bis **09.11.2018** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. xxx der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.09.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.10.2018** bis **09.11.2018** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Stangenlohe" im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB in der Fassung von **xx.xx.2018** als Satzung beschlossen.

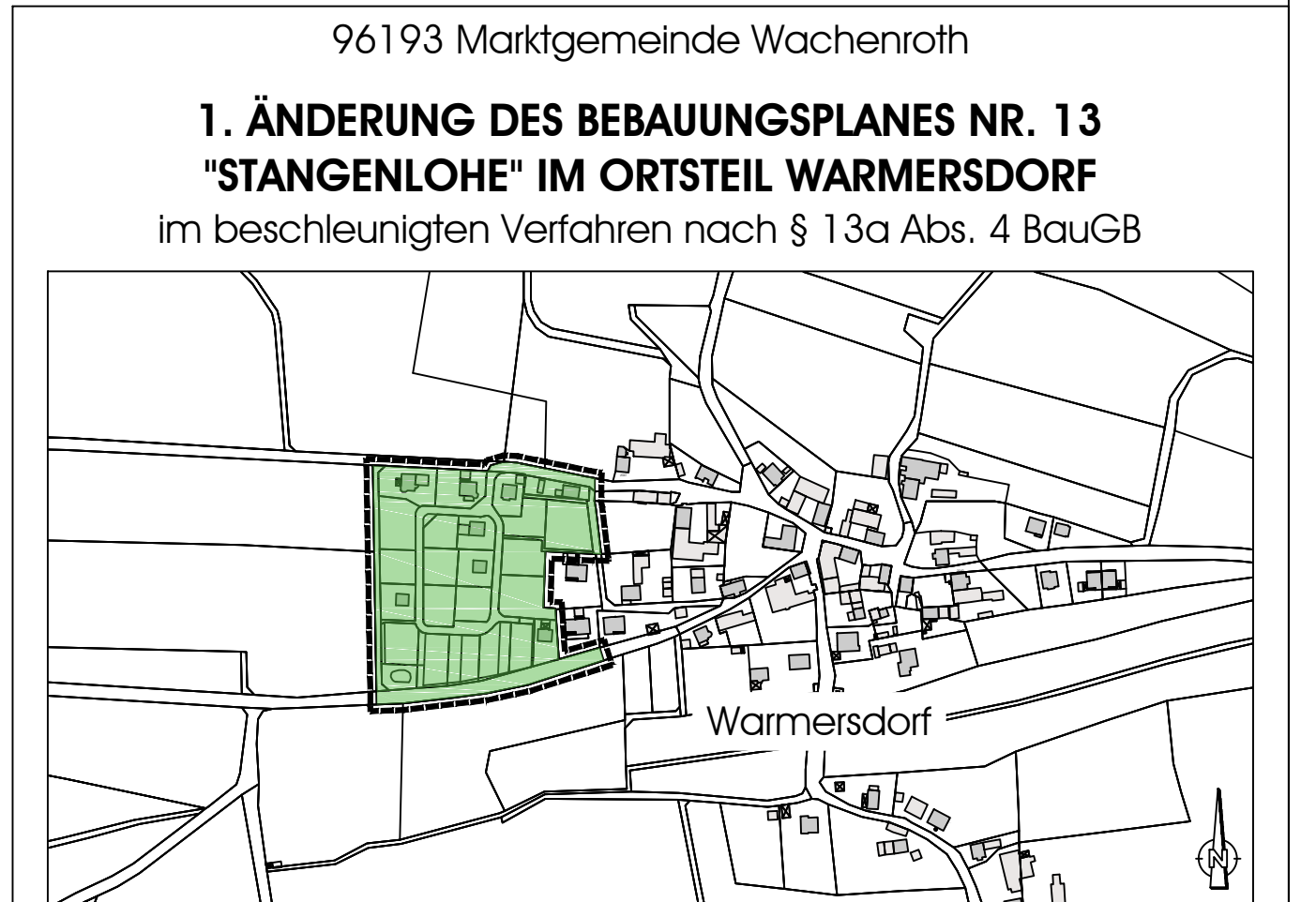
Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister



BAUHERR: MARKT WACHENROTH
HAUPTSTRASSE 23
96193 WACHENROTH

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT, JA.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544
HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERFELDEN
TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

13.09.2018
DATUM _____ UNTERSCHRIFT _____

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "STANGENLOHE" IM ORTSTEIL WARMERSDORF im beschl. Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB		UNTERLAGE	1
		BLATT-NR.	
		PROJEKT-NR.	182756
		PLANFLÄCHE	0,40 m²
PLANUNGSPHASE	Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit 08.10.2018 - 09.11.2018	ENTW.	13.09.2018 STÖRCH
		GEZ.	13.09.2018 STÖRCH
MASSTAB	1 : 1.000	GEFR.	13.09.2018 SCHREIBER