I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurstücksgrenzen

846/58 — Flurstücksnummern

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) (§ 4 BauNVO) — *46.631 m²*

1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) (§ 4 BauNVO) — *4.167 m²*

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	(4)
5	6
7	8-8

1	Art der baulichen Nutzung	*gem. § 5 BauNVO*
2	Anzahl der Vollgeschosse	*gem. § 20 BauNVO*
3	Grundflächenzahl (GRZ)	*gem. § 19 BauNVO*
4	Geschossflächenzahl (GFZ)	*gem. § 20 BauNVO*
5+6	Bauweise	*gem. § 22 BauNVO*
7	Dachform	
8	Dachneigung	

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentlich — 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen — *7.070 m²*

privat — 6.1. Private Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Stellplatz- und Garagenanlage — *612 m²*

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — *910 m²*

P — Öffentliche Parkfläche

Fußweg

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö — 9. Öffentliche Grünflächen — *14.542 m²*

Spielplatz

Straßenbegleitgrün

9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken

13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 9 Abs. 6 BauGB, § 22 BNatSchG)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) — *73.932 m²*

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
- a. Wohngebäude
- b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Nicht zulässig sind
- a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c. Anlagen für Verwaltungen
- d. Gartenbaubetriebe
- e. Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA - Allgemeines Wohngebiet	
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II - maximal zwei Vollgeschosse	
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4 - maximal 40% der Grundstücksfläche	
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	1,1 - maximal 110% der Grundstücksfläche	
BAUWEISE	o - offene Bauweise	
	ED - Einzel- und Doppelhäuser	
DACHFORM	SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt)	
DACHNEIGUNG	38° - 52° (für Nebengebäude wird keine Dachneigung festgesetzt)	
ZAHL DER WOHNEINHEITEN	max. 3 Wohneinheiten	max. 6 Wohneinheiten

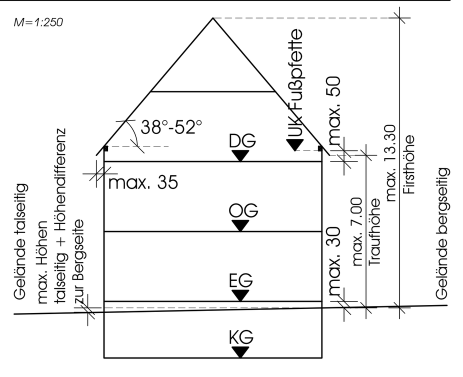
3. BAUGRENZEN

Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.
Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Höhenbezugspunkt: Höhenlage des jeweils senkrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der erschließenden Verkehrsfläche ermittelten Punktes auf dieser Schnittlinie.

Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Urgeländes und des geplanten Geländes nachzuweisen.



5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Garagendächern wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
- Carports bzw. überdachte Stelltplätze sind zulässig.

6. ZULÄSSIGE WOHNEINHEITEN

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

7. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE - STELLPLATZ- UND GARAGENANLAGE

Auf dem privaten Flurstück Nr. 894/4 ist eine Stellplatz- und Garagenanlage geplant.
Hier ist die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

9. PFLANZGEBOT IM PRIVATEN BEREICH

Als Pflanzgebote im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Plazierung ist stets so zu wählen, dass sie in den öffentlichen Bereich hineinwirken. Bauwillige müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen.

Die Artenauswahl stellt sich wie folgt zusammen:

Bäume (Hochstämme)		***Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)***	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Betula pendula	Weißbirke	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Daphne mezereum	Seidelbast
Pyrus communis	Holzbirne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus robur	Stiel-Eiche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus torminalis	Elsbeere	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa arvensis	Feld-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
- H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand
- Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125-150
- vStr., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes), wird ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

11. FASSADENGESTALTUNG

- Fassadenverkleidungen mit grellfarbigen Fliesen und farbigen Glasbausteinen werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.
- Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben - nicht reinweiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe des ersten Absatzes zugelassen werden.

12. DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG

- Für die Hauptgebäude wird die Errichtung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 38° bis 52° festgelegt.
- Für Garagen und Nebengebäude ist die Dachform und Dachneigung frei wählbar.
- Kniestöcke sind mit max. 50 cm bis Unterkante Fußpfette zulässig.
- Seitlicher Dachüberstand Ortgang max. 35 cm.
- Abwalmungen werden ausgeschlossen, Krüppelwalm ist zugelassen.
- Dachgauben sind zulässig. Eine Gaube darf eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.
- Dacheindeckung: rötlich oder schwarz/grau/anthrazit getönte, nicht glänzende Materialien
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form.

13. EINFRIEDUNGEN

- Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- Für Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mind. 0,15 m vorzusehen, wenn kein Zaunsockel geplant ist. Zaunsockel dürfen nur zur öffentlichen Verkehrsfläche hin errichtet werden und max. 0,25 m hoch sein.
- Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben.
- Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin aufschlagen, sofern sie hierbei in den Straßenraum hineinragen.
- Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Fahrwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m auszuführen.
- Anstelle von Zäunen sind max. 2,00 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (siehe Nr. 9).

14. NICHT ÜBERBAUBARE UND UNBEBAUTE FLÄCHEN

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

IV. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Begründung — Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 28. Mai 2020

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **28.05.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

   Da durch das Bauleitplanverfahren eine Nachverdichtung des Innenbereiches erzielt wird, kann gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren angewendet werden.
   Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
   Hierbei kann von Folgendem abgesehen werden bzw. ist nicht anzuwenden:
   - Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
   - Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
   - Umweltbericht nach § 2a BauGB
   - der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
   - Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB
   - § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde)

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.05.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.09.2020** bis **30.10.2020** beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.05.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.08.2020** bis **25.09.2020** öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **xx.xx.2020** die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth in der Fassung von **xx.xx.2020** als Satzung beschlossen.

   Wachenroth, den ____________________

   ____
   Erster Bürgermeister Friedrich Gleitsmann (Siegel)

5. Ausgefertigt

   Wachenroth, den ____________________

   ____
   Erster Bürgermeister Friedrich Gleitsmann (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____________________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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.

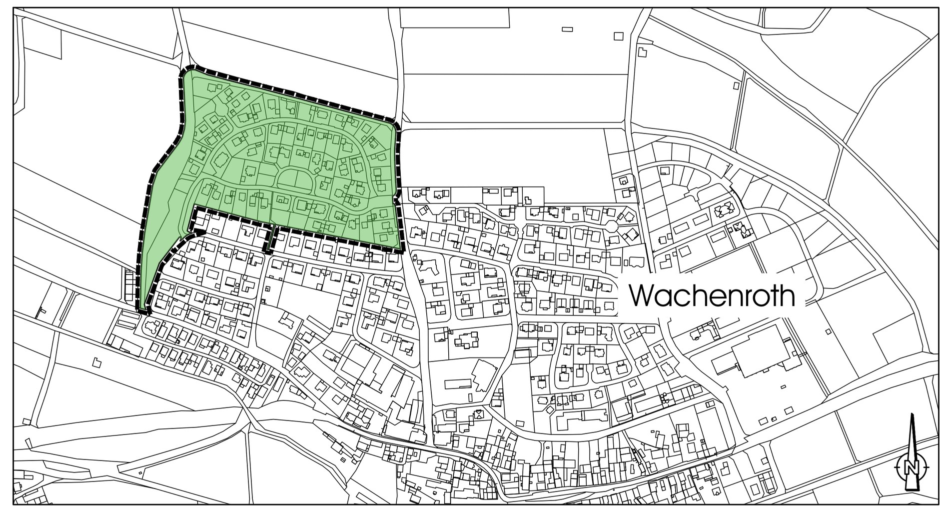
   Wachenroth, den ____________________

   ____
   Erster Bürgermeister Friedrich Gleitsmann (Siegel)

96193 Markt Wachenroth

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM SAUGRABEN" IN WACHENROTH

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BAUHERR: **MARKT WACHENROTH**
HAUPTSTRASSE 23
96193 WACHENROTH

DATUM — UNTERSCHRIFT

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

28.05.2020
DATUM — UNTERSCHRIFT

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM SAUGRABEN" IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.		
	PROJEKT-NR.	192820	
	PLANFLÄCHE	0.66 m²	
PLANUNGSPHASE	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gem. § 4 Abs. 2 BauGB		
	28.09.2020 - 30.10.2020	ENTW.	28.05.2020 STÖRCH
MAßSTAB	1 : 1.000	GEPR.	28.05.2020 SCHREIBER