



**I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**  
(Nummerierung nach Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

	1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) (§ 4 BauNVO)	46.631 m <sup>2</sup>								
	1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) (§ 4 BauNVO)	4.167 m <sup>2</sup>								
	3.5. Baugrenze									
<p>Füllschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>8</td> </tr> </table> <p>1 Art der baulichen Nutzung gem. § 5 BauNVO          2 Anzahl der Vollgeschosse gem. § 19 BauNVO          3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 20 BauNVO          4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 22 BauNVO          5+6 Bauweise gem. § 22 BauNVO          7 Dachform gem. § 22 BauNVO          8 Dachneigung</p>			1	2	3	4	5	6	7	8
1	2									
3	4									
5	6									
7	8									

**6. VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.070 m <sup>2</sup>
	6.1. Private Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Stellplatz- und Garagenanlage	612 m <sup>2</sup>
	6.2. Straßenbegrenzungslinie	
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	910 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	

- 9. GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 0 Öffentliche Grünflächen 14.542 m<sup>2</sup>
  - Spielplatz
  - Straßenbegleitgrün
- 9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 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)
- Anpflanzungen: Bäume
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 9 Abs. 6 BauGB, § 22 BNatSchG)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.1.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 73.932 m<sup>2</sup>
  - 15.1.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 14 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 Behälterbergungsgewerbes
  - b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - c. Anlagen für Verwaltungen
  - d. Gartenbaubetriebe
  - e. Tankstellen

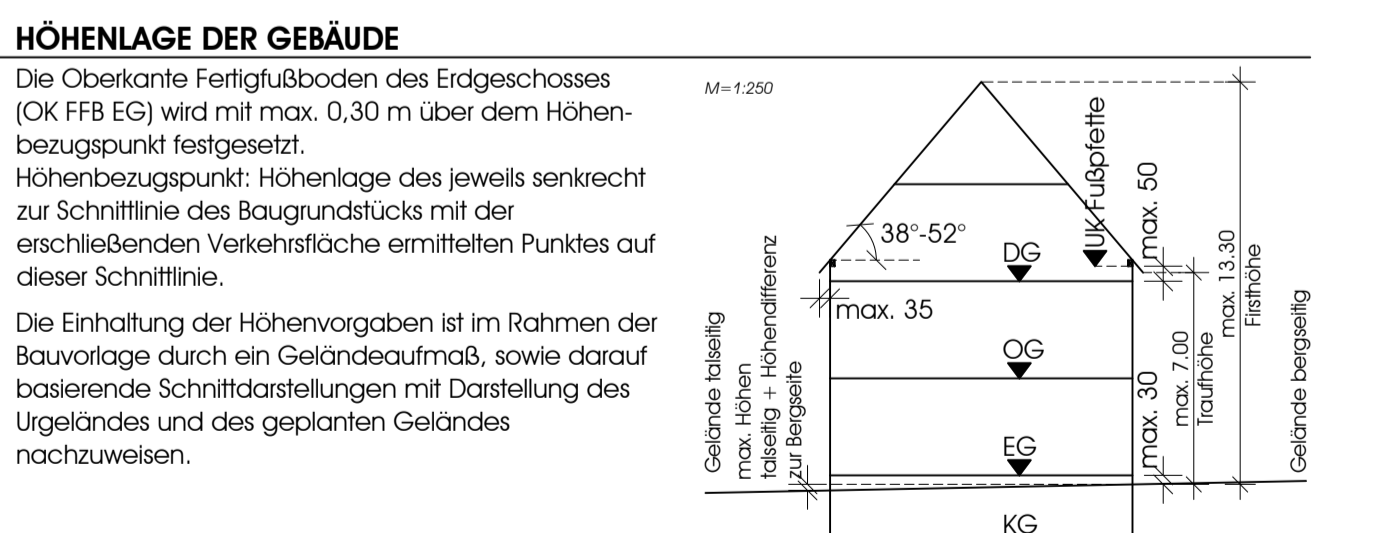
**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	WA - Allgemeines Wohngebiet	
<b>ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b>	II - maximal zwei Vollgeschosse	
<b>GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)</b>	0,4 - maximal 40% der Grundstücksfläche	
<b>GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)</b>	1,1 - maximal 110% der Grundstücksfläche	
<b>BAUWEISE</b>	o - offene Bauweise	
<b>DACHFORM</b>	ED - Einzel- und Doppelhäuser	
<b>DACHNEIGUNG</b>	SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt)	
<b>ZAHLE DER WOHNHEI TEN</b>	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.



- 5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**
- Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden.
  - Bei Garagendächern wird die max. Auf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt.
  - Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.
  - Carports bzw. überdachte Stellplätze sind zulässig.
- 6. ZULÄSSIGE WOHNHEI TEN**
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 7. PRIVATE VERKEHRSLÄCHE - STELLPLATZ- UND GARAGENANLAGE**
- Auf dem privaten Grundstück 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 Verlegung festgesetzt.

- 9. PFLANZGEBOT IM PRIVATEN BEREICH**
- Als Pflanzgebote im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie in den öffentlichen Bereich hineinwirken. Baulinien müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen.
- Die Artenauswahl stellt sich wie folgt zusammen:
- |                           |                |                     |                          |                   |
|---------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Bäume (Hochstämme)</b> | Acer campestre | Feld-Ahorn          | Amelanchier ovalis       | Echte Felsenbirne |
| Betula pendula            | Birke          | Cornus sanguinea    | Gemeiner Hartriegel      |                   |
| Carpinus betulus          | Hainbuche      | Cornus avellana     | Hoselnuß                 |                   |
| Fagus sylvatica           | Rot-Buche      | Crataegus laevigata | Zweigflügeliger Weißdorn |                   |
| Fraxinus excelsior        | Gemeine Esche  | Crataegus monogyna  | Engfrüchtiger 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 frangula    | Kreuzdorn                |                   |
| Sorbus terminalis         | Esbene         | Rosa arvensis       | Faulbaum                 |                   |
|                           |                | Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |                   |
|                           |                | Sambucus racemosa   | Trauben-Holunder         |                   |
|                           |                | Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |                   |
- Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
- H., 3w., mDb., od. mb. (je nach Art), StU 18-20, aus extra weitem Stand
  - Hei., Sol., mDb., mb., l. Cont. oder ohne (je nach Art), 125-150
  - vSt., 3-4 xv. (je nach Art), 60-100

- 10. IMMISSIONSSCHUTZ**
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird ein Teilbereichspegel 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 Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.
- 11. FASSADENGESTALTUNG**
- Fassadenelemente mit grellfarbigen Fliesen und farbigen Glasteinen werden ausgeschlossen. Holzalufungen ohne große 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 Unterseite Fußplatte zulässig.
  - Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. 35 cm.
  - Abwalmuren werden ausgeschlossen. Krüppelwalm ist zugelassen.
  - Dachgauben sind zulässig. Eine Gaube darf eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben dürfen eine Gesamtfläche von 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.
  - Dachneigung: rotlich oder schwarzgrau/rottonn geteilt, 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 Bodenniveau von mind. 0,15 m vorzusehen, wenn kein Zaunsockel geplant ist. Zaunsockel dürfen nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin errichtet werden und max. 0,25 m hoch sein.
  - Bei Garageneinfriedungen 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 Bodenverfestigung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfriedungen 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**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **28.05.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Saugraben" in Wachenroth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **xx.xx.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.05.2020** hat in der Zeit vom **xx.xx.2020** bis **xx.xx.2020** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.05.2020** hat in der Zeit vom **xx.xx.2020** bis **xx.xx.2020** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2020** bis **xx.xx.2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **xx.xx.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2020** bis **xx.xx.2020** öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **xx.xx.2020** die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Saugraben" in Wachenroth in der Fassung vom **xx.xx.2020** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, den \_\_\_\_\_

Erster Bürgermeister Friedrich Gletschmann (Siegel)

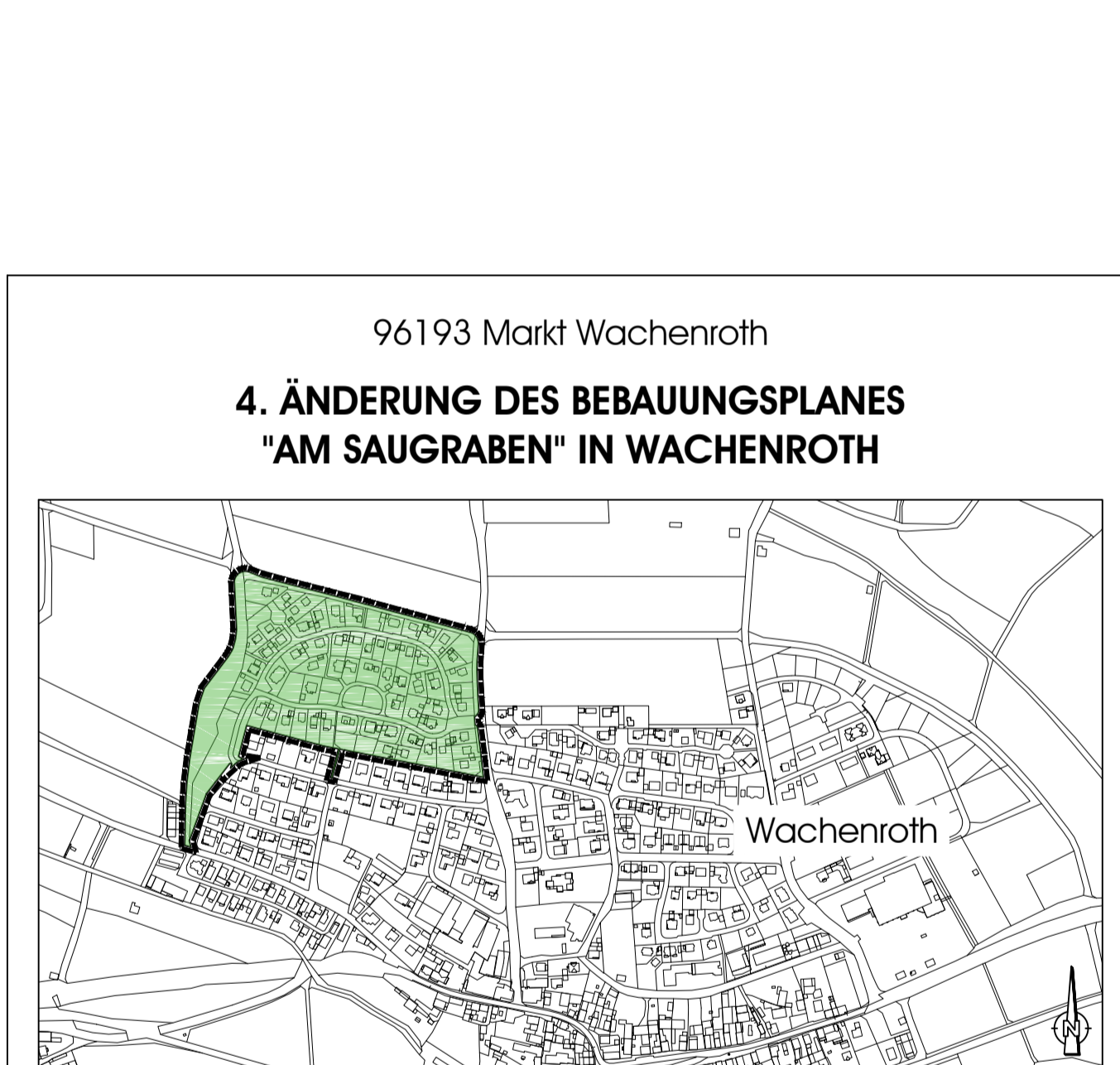
Wachenroth, den \_\_\_\_\_

Erster Bürgermeister Friedrich Gletschmann (Siegel)

Wachenroth, den \_\_\_\_\_

Erster Bürgermeister Friedrich Gletschmann (Siegel)

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM SAUGRABEN" IN WACHENROTH**



**BAUHER: MARKT WACHENROTH**  
 HALPSTRASSE 23  
 96193 WACHENROTH

**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**  
 GROSE BAUERIGASSE 79, 91315 HOCHSTADT A.  
 TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50  
 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN  
 TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544  
 HALPSTRASSE 21, 96178 POMMERFELDEN  
 TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

28.05.2020

DATUM: \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT: \_\_\_\_\_

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM SAUGRABEN" IN WACHENROTH**

UNTERLAGE		1	
BLATT-NR.			
PROJEKT-NR.		192820	
PLANFLÄCHE		0,66 m <sup>2</sup>	
PLANUNGSPHASE	VORENTWURF		
MASSSTAB	1 : 1.000	ENTW.	28.05.2020 STÖRCH
		GEPR.	28.05.2020 SCHREIBER

PROJEKTDATUM: 27.05.2020

Z:\192820\_H\_MPO\_Saugraben\_BAULEITPLAN\BAULEITPLAN\BROSCHURE\PROJEKT\INFO\_ANGEBOT\_MRI11\_MASSAUGRABEN\_20200526.DWG