

WA1	II
0,4	(1,1)
o	ED
SD	38°-52°

WA1	II
0,4	(1,1)
o	ED
SD	38°-52°

WA2	II
0,4	(1,1)
o	ED
SD	38°-52°

WA1	II
0,4	(1,1)
o	ED
SD	38°-52°

### I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücknummern
	Hauptgebäude mit Hausnummer

### II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

	1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1) (§ 4 BauNVO)	46.631 m²
	1.1.3. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2) (§ 4 BauNVO)	4.167 m²
	3.5. Baugrenze	

Füllschema der Nutzungsschablone			
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 m²
	6.2. Straßenbegrenzungslinie	
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	910 m²

### 9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	9. Öffentliche Grünflächen	14.542 m²
	Spielplatz	
	Straßenbegleitgrün	

### 9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Regentkthalbecken
--	-------------------

### 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 (unverbindliche Standortvorschläge)	
	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	
	15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	612 m²
	Gemeinschaftsstellplätze	
	Gemeinschaftsgaragen	
	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
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

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

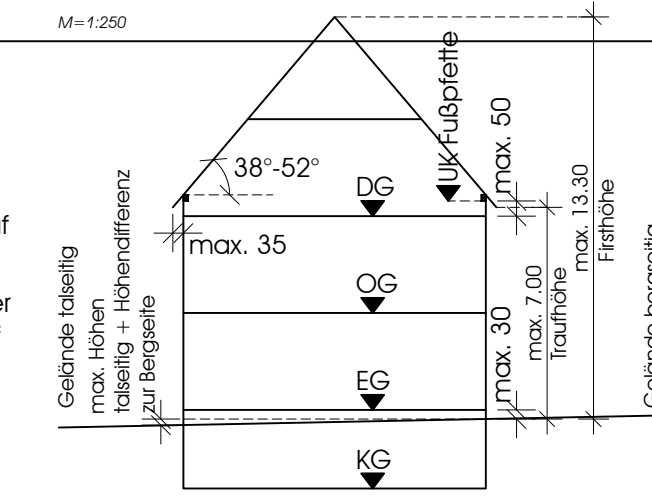
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2
WA - Allgemeines Wohngebiet	WA - Allgemeines Wohngebiet	WA - Allgemeines Wohngebiet
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II - maximal zwei Vollgeschosse	II - maximal zwei Vollgeschosse
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,4 - maximal 40% der Grundstücksfläche	0,4 - maximal 40% der Grundstücksfläche
GESCHOSFLÄCHENZAHL (GFZ)	1,1 - maximal 110% der Grundstücksfläche	1,1 - maximal 110% der Grundstücksfläche
BAUWEISE	o - offene Bauweise	o - offene Bauweise
DACHFORM	ED - Einzel- und Doppelhäuser	ED - Einzel- und Doppelhäuser
DACHNEIGUNG	SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachneigung festgesetzt)	SD - Satteldach (für Nebengebäude wird keine Dachneigung festgesetzt)
ZAHL DER WOHNHEINHEITEN	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 Abstandflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig. Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO, sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie maximal eine Grundfläche von insgesamt 25 m² haben.

#### 4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FF EG) wird mit max. 0,30 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Höhenbezugspunkt: Höhenlage des jeweils senkrecht zu Schnittlinie des Baugrundstücks mit der einschließenden Verkehrsfläche ermittelten Punktes auf dieser Schnittlinie. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorsorge durch ein Geländeaufmaß, sowie darauf basierende Schnittdarstellungen mit Darstellung des Ugeländes 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 in Dachform und Gebäudehöhe gegenseitige Anpassungspflicht.
- Carports bzw. überdachte Stellplätze sind zulässig.

#### 6. ZULÄSSIGE WOHNHEINHEITEN

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

#### 7. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN - GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND -GARAGEN

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen auf den privaten Flurstücken 846/18 und 894/4 ist den Grundstücken des WA2 zugeordnet. Hier ist die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.

### 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG

Als Planzonen im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie den öffentlichen Bereich hindern. Bauwille müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen.

### 9. PFLANZGEBOT IM PRIVATEN BEREICH

Als Pflanzgebiete im privaten Bereich wird festgelegt, dass je Baugrundstück ein Hausbaum gepflanzt werden muss. Die Platzierung ist stets so zu wählen, dass sie den öffentlichen Bereich hindern. Bauwille müssen den Pflanzstandort und die jeweilige Art im Antrag auf Baugenehmigung nachweisen.

<b>Bäume (Hochstämme)</b>	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Sorbus aucuparia Sorbus torminalis	Feld-Ahorn Birke Hainbuche Rot-Buche Gemeine Esche Vogelkirsche Holzbine Trauben-Eiche Stiel-Eiche Winter-Linde Eberesche Eibereiche	Amelanchier ovalis Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Corylus monogyna Daphne mezereum Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa arvensis Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana	Echte Felsenbirne Gemeiner Hartnagel Hoselhus Zweigfelliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Seidelbast Gemeiner Liguster Gemeine Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Faulbaum Feld-Rose Schwazer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball
---------------------------	---	---	---	--

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- H-, 3w-, mDb, od. mB. (je nach Art), SU1 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, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) an ortsfestgelegten Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird ein Teilbelastungspegel 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

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 Fußplatte zulässig.
- Seitlicher Dachüberstand Ortsgang 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.
- Dachneigung: rotlich oder schwarz/grau/anthrazit gefärbte, nicht glänzende Malfarben.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständerter Form.

### 13. EINFRIEDRUNGEN

- 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 ausschlagen, 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 UNBERAUTE FLÄCHEN

Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzten. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 3 näher definierten, außerhalb der Baugrenzen zulässigen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf dem Grundstück sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

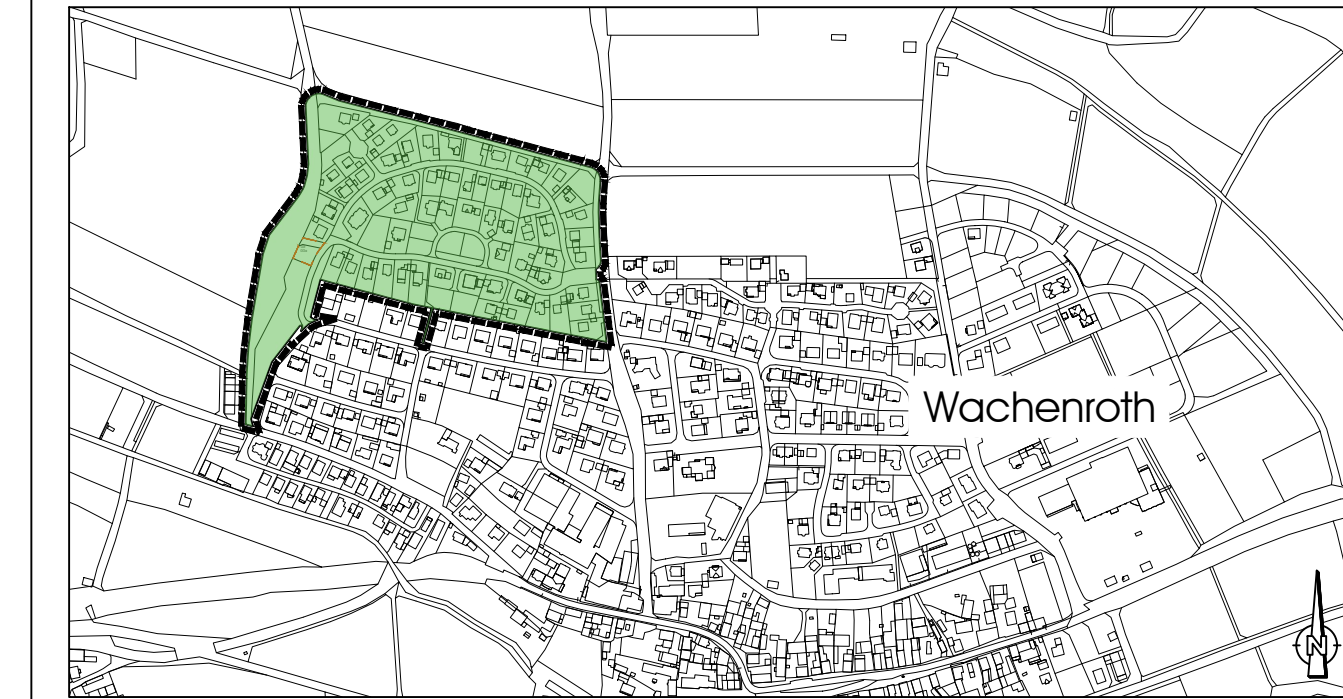
### IV. WEITERE UNTERLAGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

**Begründung** Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 20. Mai 2021

### V. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 angewandt 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)
- 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 29.06.2020 bis 31.07.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2020 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 beteiligt.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt.  
Wachenroth, den 28.05.2021
- Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.05.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth in der Fassung vom 20.05.2021 als Sitzung beschlossen.  
Wachenroth, den 28.05.2021

### 96193 Markt Wachenroth 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "AM SAUGRABEN" IN WACHENROTH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



	<b>MARKT WACHENROTH</b> HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH		<b>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG</b> GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT (A) TELEFON 0919350151-0, FAX 0919350151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131407500, FAX 09131407544 HAUPTSTRASSE 21, 96178 PUMMSSELDEN TELEFON 095489044, FAX 095481649
BALHERR:		20.05.2021	
DATUM:		DATUM:	
UNTERSCHRIFT:		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
PLANUNGSSTADIUM	SATZUNGSBESCHLUS	ENTW.	20.05.2021
MASSTAB	1 : 1.000	GERR.	20.05.2021
		JAKOB/SCHEIDIG	
		SCHREIBER	