



Markt Wachenroth

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth

Maßstab M 1 : 500



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 05/2016)

I. PRÄAMBEL

Der Rat des Marktes Wachenroth beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth mit Begründung in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung. Rechtsgrundlagen der 3. Bebauungsplanänderung sind

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- die **Planzonenverordnung** (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

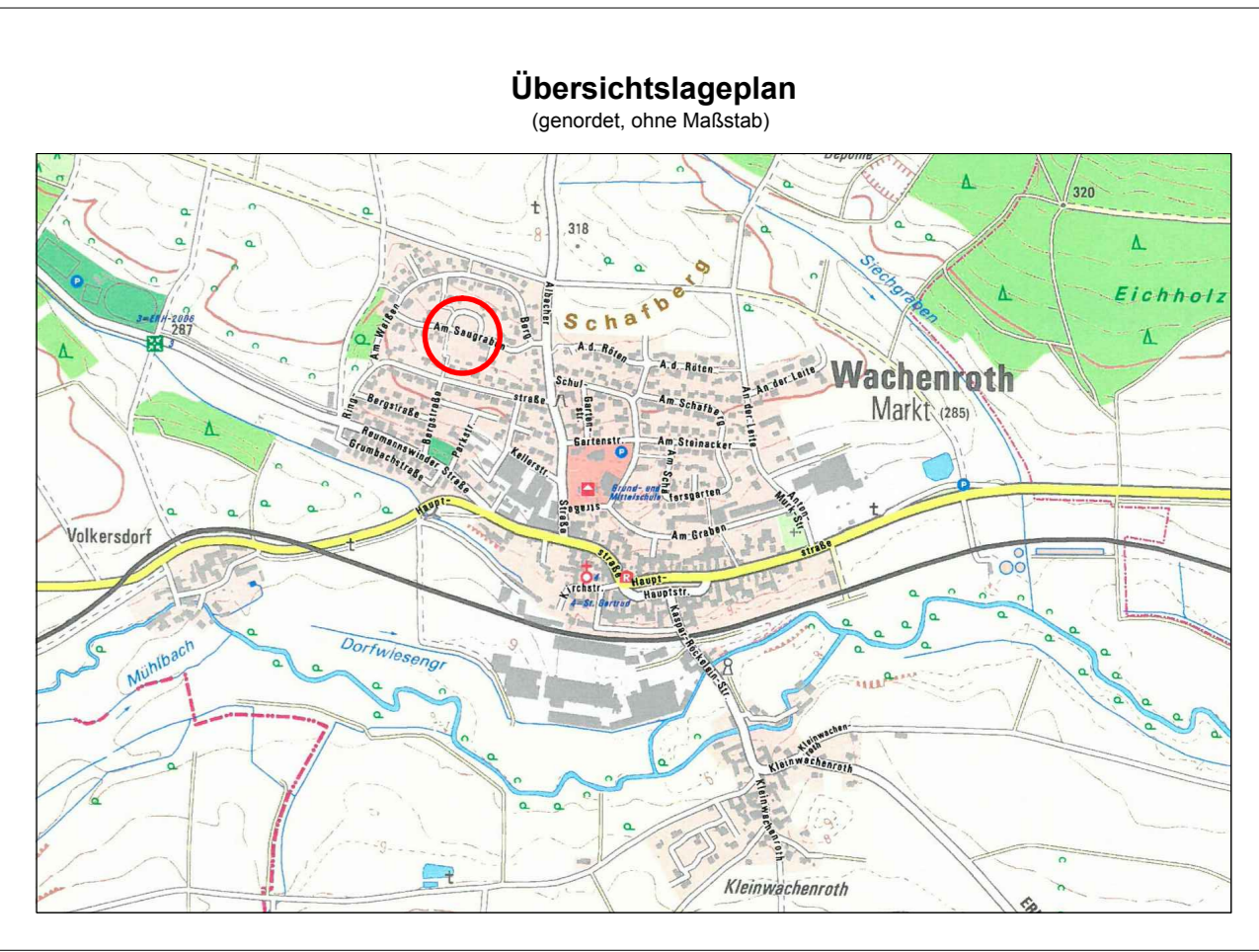
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
 - 2 Wo Max. zulässige Wohneinheitenanzahl (Wo) je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,40 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
 - 0,7 Max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
 - II Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - E** Nur freistehende Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Hauptgebäude-, -firststrichung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche, Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereiche ohne Garagen-, Stellplatz-, Grundstücksein- und -ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
 - Rodung von Bäumen zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Rodung von Bäumen zulässig, sofern bautechnisch notwendig
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, § 9 Abs. 7 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Wohneinheiten
Dachform	

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig.
 - Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheit (Wo) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt.
 - Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,7 festgesetzt.
 - Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird mit 8,75 m (Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss [OK RFB EG]) festgesetzt.
 - 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 im Abschnitt III. 1.2.3 bis 1.2.5 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Umlandes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Zulässig sind freistehende Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptgebäudeorientierungen (Firststrichungen) sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
 - Verkehrsflächen**
 - Die Ausbaubreite der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischfläche, Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich" wird mit 5,00 m festgesetzt.
 - In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-, Garagen-, Stellplatzein-/ausfahrten und/oder fußläufigen Erschließung des jeweils angrenzenden Grundstücks dienende Zaun-/Gartentüren unzulässig.
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen.
 - Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1 und 3 (s. Begründung, Kap. 14) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Vorgaben (s. Begründung, Kap. 14) innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen. Die dargestellten Baumstandorte sind lagernmäßig nicht fixiert und können innerhalb des jeweiligen Privatgrundstückes frei gewählt werden. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Anstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.
 - 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 Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachgestaltung**
 - Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen bis max. 52°.
 - Dacheindeckungen sind mit rötlich oder schwarz/grau/anthrazit getönten, nicht glänzenden Materialien auszuführen.
 - Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig, jedoch nur in nicht aufgeständeter Form, d. h. die Anlagen müssen parallel zur gewählten Dachneigung ausgeführt werden.
 - Einfriedungen, Mauern**
 - Einfriedungen sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,0 m (inkl. eines ggf. beabsichtigten, max. 0,25 m hohen Zaunsockels bzw. inkl. 0,15 m Bodenabstand, sofern kein Zaunsockel vorgesehen wird) zulässig (Höhenbezug: OK fertiges Gelände bis OK Zaun).
 - Zaunsockel dürfen nur an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden. Entlang aller weiteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.
 - Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin aufschlagen, sofern sie hierbei in den Straßenraum hineinragen.
 - Die Errichtung sog. "Jägerzäune" bzw. von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
 - Anstellen von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Begründung, Kap. 14, Artenliste 1).
 - Stellplätze, Garagen, Carports**
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Ansonsten gelten die diesbezüglich relevanten, übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Ur-

- Nicht überbaute Flächen**
 - Die Befestigung von Terrassenflächen mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung, o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen, wassergeb. Bauweisen).
 - Straßenbeleuchtung**
 - Zum Schutz nachaktiver Insekten, Falter und dgl. dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum und/oder LED-Lampen verwendet werden.
 - Untergeordnete Nebenanlagen**
 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der mit Baugrenzen eingefassten Flächen zulässig. Hierunter zählen Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Mülllagerung, für Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen und/oder Fahrradstellplätze usw.
 - Fasadengestaltung**
 - Es gelten die diesbezüglich relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Urplanes unverändert weiter.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Die Verwendung nicht heimischer Koniferen (z. B. wie Thuja, Zypressen o. ä.) u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen (Heckenpflanzungen) o. ä. ist unzulässig. Für die Ausführung von Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 bis 3 (s. Begründung, Kap. 14) aufgeführten Arten zu verwenden. Darüber hinaus dürfen auch weitere, nicht in den Artenlisten 1 - 3 genannte Ziersträucher verwendet werden, jedoch keine Koniferen.
 - Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
 - Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
 - Zum Schutz der Insekten, Falter usw. gelten die Festsetzungen unter Abschnitt III., Ziffer 2.5.
- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- Allgemeine Hinweise**
 - Auf die Ausführungen in der Begründung zu den Belangen der Kultur-, Boden- und Baudenkmalpflege (s. Kap. 11.2), dem Thema Altlasten (s. Kap. 11.3), zu den Belangen des Oberflächen- und Grundwassers (s. Kap. 11.4), sowie zu den sonstigen Schutzgütern (Kap. 11.5) wird verwiesen. Weiterhin zu beachten sind die Ausführungen in Kap. 12.5.2 (Niederschlagswasser, Versickerung, Rückhaltung), in Kap. 12.5.4 (Müllbeseitigung) in Kap. 12.7 (Immissionsschutz) bzw. in Kap. 13.6 (Nicht überbaute Flächen).
 - Verkehrsflächen**
 - Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
 - Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen**
 - Die Aufteilung der in der Planzeichnung und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus des Marktes Wachenroth, Hauptstraße 23, 96193 Markt Wachenroth (Bauamt, 1. Stock, Zimmer Nr. 8) nach Voranmeldung während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrund gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.
- ### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
 - Vorh. Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)
 - Unverbindlicher Standortvorschlag für die Grundstückszufahrt
 - Standortvorschlag für Wohngebäude bzw. für Garagen/Carports und Stellplätze
 - Garagen, Carports, Stellplätze
 - Bemessung der Straßenquerschnitte
 - Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag; zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
- ### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth
 - Naturpark NP-00014 [BAY-07] Steigerwald



Markt Wachenroth 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben"

Entwurfsverfasser:		Entwurf:	12.05.2016
		Satzung:	28.07.2016

- Der Rat des Marktes Wachenroth hat in der Sitzung vom 12.05.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 07.07.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 07.07.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Am Saugraben" in Wachenroth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.
- Markt Wachenroth, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister
- Markt Wachenroth, den
- (Siegel)
1. Bürgermeister