

Bekanntmachung

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB -

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 13

„Stangenlohe“, Ortsteil Warmersdorf

Markt Wachenroth

Der Marktgemeinderat von Wachenroth hat mit Beschluss vom 15.11.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Stangenlohe“ in Warmersdorf in der Fassung vom 15.11.2018 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Stangenlohe“ in Kraft.

Jedermann kann die Bebauungsplanänderung (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) inkl. Begründung bei der Marktgemeinde Wachenroth (Rathaus, Bauamt 1. Stock, Zimmer 8, Hauptstraße 23, 96193 Markt Wachenroth) während der allgemeinen Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Der Bebauungsplan ist ebenso auf der gemeindlichen Homepage (www.wachenroth.de) einzusehen bzw. kann heruntergeladen werden.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- 1) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- 3) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- 4) nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Marktgemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Wachenroth, den 23.11.2018

Gleitsmann, Erster Bürgermeister



WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig!
- 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	Firsthöhe	gem. § 22 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1.** Straßenverkehrsflächen
 - 6.3.** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - privat** 9. Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Eingrünung
 - öffentlich** 9. Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmungen:**
 - 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)

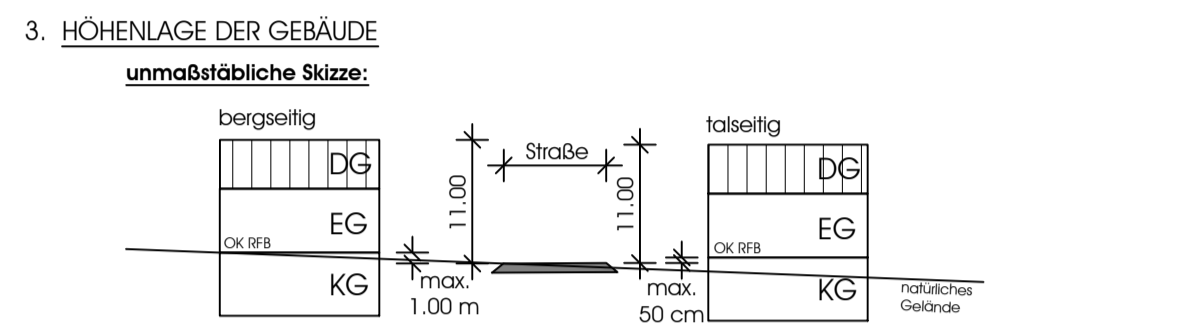
- 10.1.** Anpflanzen: Bäume

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

- STELLPLÄTZE UND GARAGENFLÄCHEN**
Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Garagen ist aufgrund der Hanglage eine mittlere Wandhöhe von maximal 4,00 m zulässig.
- 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
Sträucher:
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Spitzahorn
Rothkastanie
Weißbirke
Weißbuche
Rotbuche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
Feldahorn
Kornelkirsche
Hartfistel
Haselnuss
Pflaumenröschen
Heckenkirsche
Schlehe



Bergseitig:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der senkrechten Messung des südlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den angrenzenden Erschließungsstraßenrand.

Talseitig:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der senkrechten Messung des nördlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den angrenzenden Erschließungsstraßenrand.

Erschließungsstraße parallel zur Hangneigung:
Die Oberkante des Kellergeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe auf der Erschließungsstraße ergibt sich aus der senkrechten Messung des südlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den parallel verlaufenden Straßenseitigen Rand.

Für Gebäude mit Flachdächern ist die Ermittlung der Bezugshöhe identisch. Ab dem Bezugspunkt ist eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m bis OK Attika zulässig. Bei anderen Dachformen ist die Firsthöhe auf max. 11,00 m begrenzt.

4. 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 aufgefundenen 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.

5. EINFRIEDUNG

- 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:**
-

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
- Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der BAB A3 gefährden können.
- Gegenüber dem Straßenbaustraßenränder können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

III. HINWEISE

- BAULICHE GESTALTUNG**
Die Firstrichtung kann frei gewählt werden. Es wird empfohlen, die Firstrichtung nach Süden auszurichten. Hierdurch wird der Einsatz der Solartechnik erleichtert.
- 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 Regensammelsammelbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksgrenzen neu
- Grundstücksgrenzen entfallen
- 147 Flurstücksnummer Bestand
- 147 Flurstücksnummer entfallen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- ① — ②① 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 Unterfertigung 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 28.09.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 268 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 **15.11.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Stangenlohe" im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB in der Fassung von **15.11.2018** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

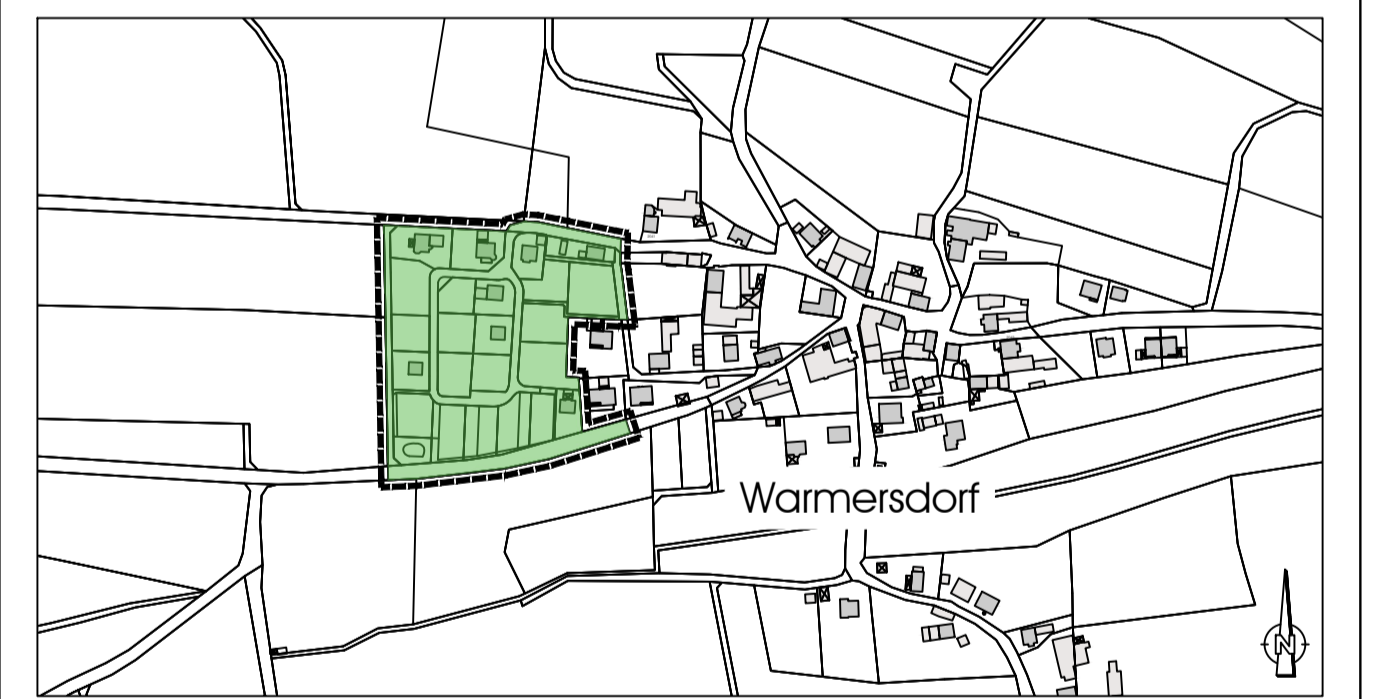
8. Ausgefertigt
Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

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

96193 Marktgemeinde Wachenroth

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "STANGENLOHE" IM ORTSTEIL WARMERSDORF

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB



 BAUHERR: MARKT WACHENROTH HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH	 VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/AL. 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

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	0,46 m²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	15.11.2018 STÖRCH
		GEZ.	15.11.2018 STÖRCH
MASSTAB	1 : 1.000	GEPR.	15.11.2018 SCHREIBER