



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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - MD** 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) 1.865 m²
- 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. § 5 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	Dachform
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1.** Öffentliche Straßenverkehrsflächen 1.381 m²
 - 6.2.** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3.** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 132 m²
 - 6.4.** Fußweg
 - 6.5.** Einfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6** 9. Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün 509 m²

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 13.1.** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 373 m²
 - 13.2.** Erhaltung: Bäume
 - 13.3.** Anpflanzen: Bäume Anpflanzen: Sträucher

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 15.13.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 4.260 m²
 - 15.14.** Höhenbezugspunkt

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 92/15** Flurnummern Flurstücksgrenzen gepl. Grundstückseinteilung
- 100** bestehende Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Für den Geltungsbereich wird die bauliche Nutzung gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
Zulässig sind
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO: **0,3**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO: **0,6**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
 - Vollgeschosse (VG)** gem. § 20 BauNVO: **II**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
 - Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: **E - Einzelhäuser, o - offene Bauweise**
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
 - Dachform:** **SD - Satteldach**
Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Zur Dacheindeckung sind rot getönte und schwarze Materialien zulässig.

3. WOHNHEINHEITEN
Je Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Flurnummer 1400:
Die Oberkante des Erdgeschossrohußbodens darf max. 0,70 m über der bestehenden Straßenoberkante der Erschließungsstraße am festgelegten Höhenbezugspunkt liegen.
Flurnummer 1399/1:
Die Höhenfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" wird unverändert beibehalten, da das Grundstück bereits bebaut ist. Die Häuser dürfen maximal 70 cm über Erschließungsstraße liegen (bezogen auf Oberkante Rohdecke über Kellergeschoss)

5. BAUGRENZEN, ABSTANDSFLÄCHEN
Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen.
Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, sofern eine Fläche von 20 m² nicht überschritten wird.
Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

6. BEFESTIGTE FLÄCHEN
Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren.
Die Garagenzufahrten, Stauräume, sowie die offenen PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergleichen) auszubilden. Es ist darauf zu achten, dass ein Fugenanteil von 20 - 25 % und ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge sind nicht zugelassen.

7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Vor Garagenzufahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,00 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend.
Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

8. BEGRÜNNUNG, GRÜNORDNUNG
Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBG für die Bepflanzung sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Ein Pflanzabstand zwischen Privatfläche und landwirtschaftlicher Fläche von 2 m (bei Bäumen 4 m) ist zu gewährleisten.
Die gesetzlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Das Nachbarrecht in Bayern ist bei der Pflanzung zu beachten.

a. DURCHGRÜNNUNG DER GRUNDSTÜCKE
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
b. HAUSBÄUME
Je angefangene 200 m² Baugrund, ist ein Hausbaum zu pflanzen.

- GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG**
Einfriedungen sind aus sockellosen Zäunen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m herzustellen.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Vorhandene Drainagen müssen erhalten bleiben.
 - Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten werden.
 - Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.
 - Während der Baumaßnahme ist der von Bebauung freibleibende Grundstücksbereich vor Verdichtung zu schützen.
 - Die Anleger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
 - Um die Abfallentsorgung zu ermöglichen, müssen die Müllgefäße am Abholtag an der Hauptstraße Horbach bereitstehen.

IV. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

- Begründung** Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 27.02.2020
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II"
- Umweltbericht** Kathrin Niblein - Landschaftsarchitektin in der Fassung vom 14.02.2020
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II"

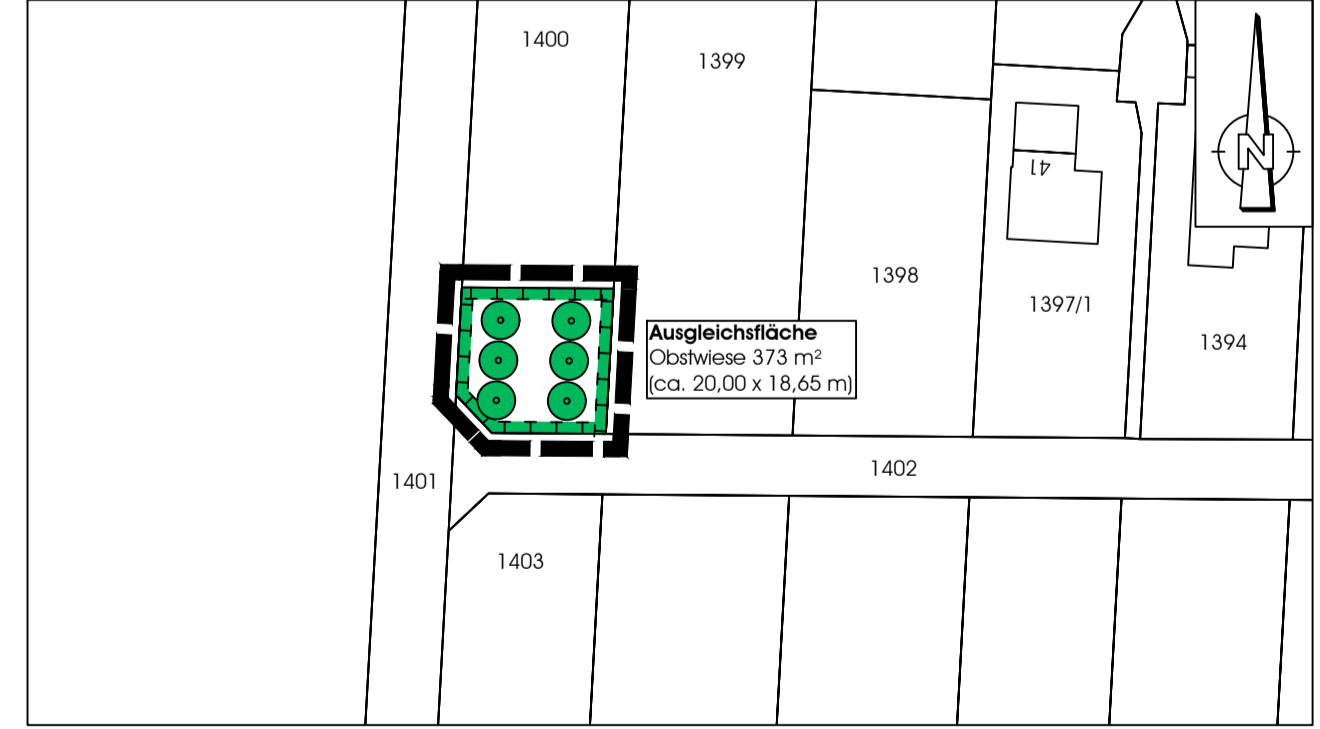
V. FESTSETZUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHME

1. FLÄCHE ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG
Heckenstruktur und Einzelbäume als Ortsrandeinstrünung, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Triftstein für Flora und Fauna, Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel derGesamtfläche, keine Düngung.

- Heckensträucher:**
zu verwendende Arten im Raster 1,3 x 1,3 m:
Pflanzgröße: v Str, 2xv, 100-150 cm
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Salix spec. | Weiden in Sorten |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |

Bäume:
3xv Stammdurchmesser 16-18 cm
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Sorbus aria Mehlebeere
Tilia cordata Winter-Ele
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Zusätzlich sind alle Arten von Obstbäumen und Wildobst zulässig.

2. AUSGLEICH FL.-NR. 1400, GEMARKUNG SCHIRNSDORF
Den Eingriffsgrundstücken Fl.-Nr. 1399/1 und 1400, alle Gemarkung Schirnsdorf im Geltungsbereich wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1400, Gemarkung Schirnsdorf zugeordnet.
extensive Ostwiese: 373 m²
Anlage einer Obstbaumfläche mit Wiesenfläche zu verwendende Arten und Sorten: Obstbäume, Walnuss, Wildobst zu verwendende Qualität: H, 3xv, 10-12 Mahd 2-schürig



VI. VERFAHRENSVERMERKE

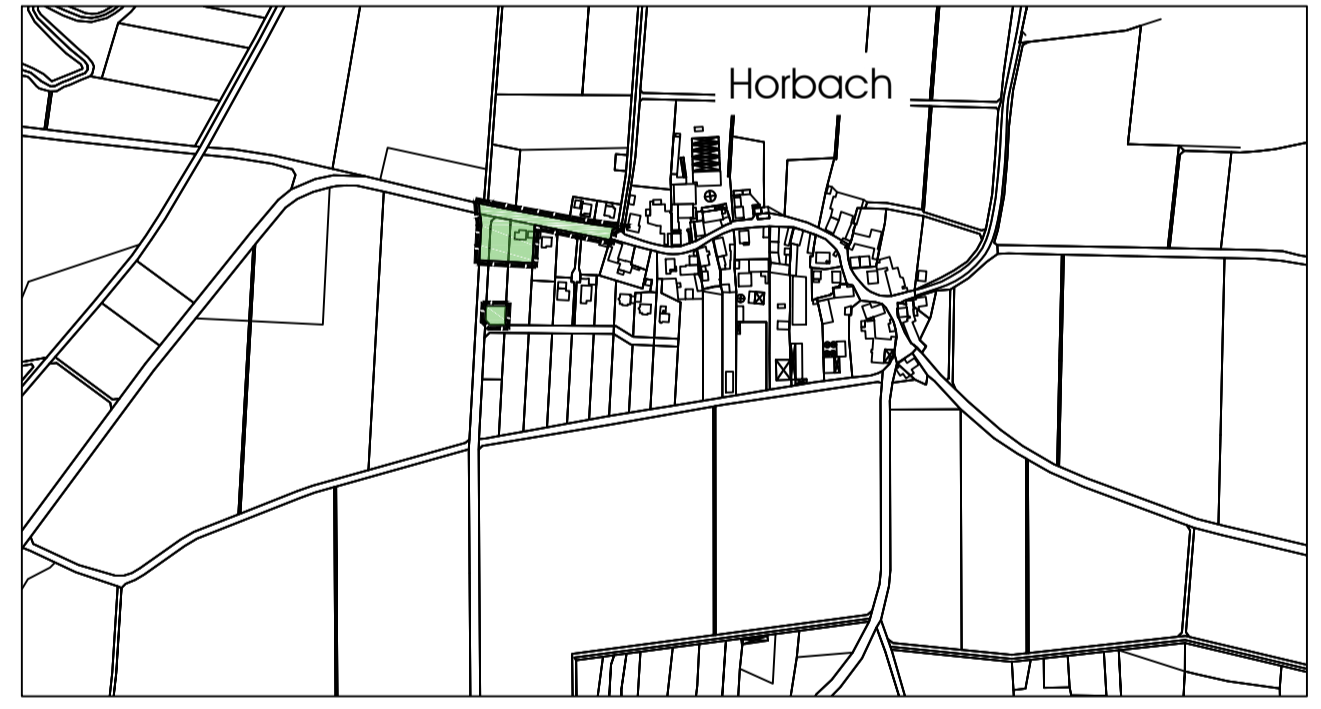
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **15.04.2019** die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.03.2019** hat in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.03.2019** hat in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2020** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.03.2020** bis **24.04.2020** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2020 im Amts- und Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Wachenroth.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.03.2020** bis **24.04.2020** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **xx.xx.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Horbach II" im Ortsteil Horbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung von **xx.xx.2020** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, Erster Bürgermeister

96193 Marktgemeinde Wachenroth
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HORBACH II"



BAUHERR: MARKT WACHENROTH HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT /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
DATUM: _____	UNTERSCHRIFT: _____
27.02.2020	_____

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "HORBACH II"	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
PLANUNGSPHASE	PROJEKT-NR.	192790
	PLANFLÄCHE	0,52 m²
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	ENTW.	27.02.2020
	STÖRCH	
MASSSTAB	1 : 1.000, 1 : 2.000	
	GEPR.	27.02.2020
	SCHREIBER	