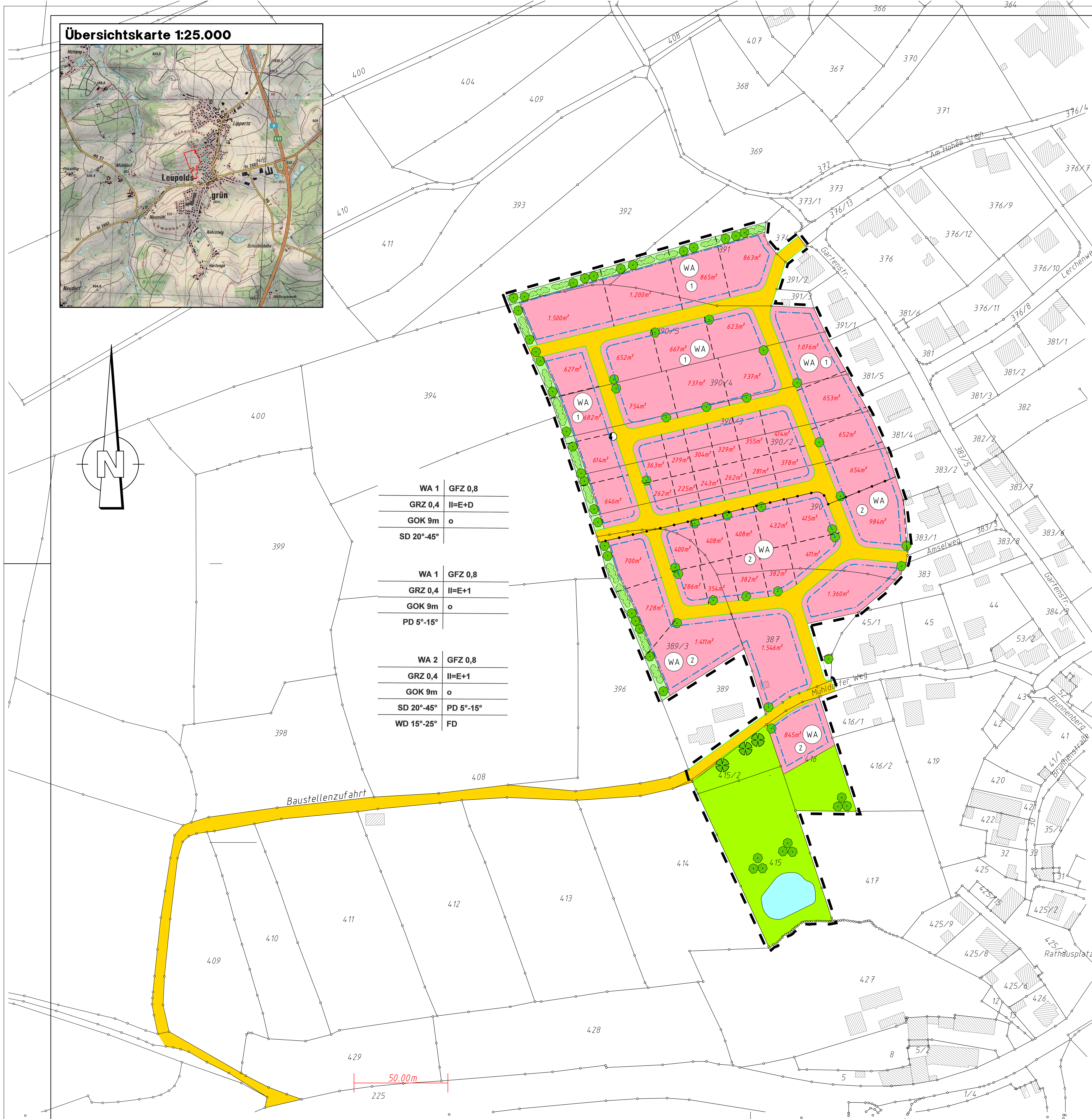

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

WA

Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Aufgrund der Lärmemissionen, die durch den Verkehr auf der Staatsstraße hervorgerufen werden, wird empfohlen, Schlafräume nicht nach Süden auszurichten.

1.1.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

GRZ 0,4

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II=E+D
II=E+1

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+D/II=E+1). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdgeschoss, 1=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

GOK<9m
WH<7m

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK<9m).
Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.
Bei Gebäuden mit Pult-, Walm- oder Flachdach wird zusätzlich eine Wandhöhe von sieben Metern als Höchstgrenze festgesetzt (WH<7m). Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Verkehrsflächen

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

1.4.1. geplante Transformatorenstation der Bayernwerk Netz GmbH

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken, das auch als Löschwasserteich genutzt

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

erhaltenswerter Baumbestand

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

Obstbäume:

Apfel:
Bohnapfel
Gravensteiner
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Landsberger Renette
Winterrambour
Trierer Weinapfel

Birne:
Mollebusch
Oberösterreichische Mostbirne
Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Kirsche:
Burlat
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe

Zwetschge:
Hauszwetschge
Ortenauer
Große Grüne Reneclaude

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe
Schlingknöterich
Kletterhortensie
Wilder Wein

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

1.8.2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Innerhalb des Baugebietes wird das Maß der baulichen Nutzung in einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

E+D:
SD 20°-45°

E+1:
PD 5°-15°

Teilgebiet 1:
Zugelassen sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD). Die Dacheindeckung ist in den Farben ziegelrot oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Naturschiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau; für Eingangsüberdachungen auch Glasdächer oder Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasbedachungen. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.
Bei einer Bebauung E+D sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 20° und 45° liegen muss.
Bei einer Bebauung E+1 sind Pultdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei zwischen 5° und 15° liegen muss.
Die Anordnung eines Kniestocks ist nur bei einer Bebauung E+D zulässig; seine Höhe darf ein Maß von 1,50 Meter nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Innenwand von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette.
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen nicht über den First des Hauptdaches hinaus ragen.
Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptdaches des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Flachdach. Eine Sedum-Flachdachbegrünung wird empfohlen.

E+D:
SD 20°-45°

E+1:
PD 5°-15°
WD 15°-25°
FD

Teilgebiet 2:
Im Teilgebiet 2 gelten alle Festsetzungen des Teilgebiets 1. Darüberhinaus sind Walmdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer dürfen auch als Foliendächer ausgeführt werden.
Bei Walmdächern muss die Dachneigung zwischen 15° und 25° liegen.

2.2. Fassadengestaltung

Blockhäuser in Rundbohlen-Bauweise sind nicht zulässig.

2.3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 Metern nicht überschritten werden. Für Mauern gilt generell eine zulässige Maximalhöhe von 1,20 Metern. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

(1)

Art der baulichen Nutzung	WA 1	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 20°-45°		

(1)

Art der baulichen Nutzung	WA 1	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 5°-15°		

(2)

Art der baulichen Nutzung	WA 2	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 20°-45°	PD 5°-15°	Dachform und Dachneigung
Dachform und Dachneigung	WD 15°-25°	FD	Dachform

Flurstücksnummer **390/2**

vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Parzellengrenze (Vorschlag)

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis" hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird. Sofern Photovoltaik-Anlagen vorgesehen sind, wird empfohlen, bei einer Einspeisung ins Netz der Dachfirst in Ost-West-Richtung auszurichten. Sollte der Strom in erster Linie für den Eigenverbrauch genutzt werden, ist eine Ausrichtung des Dachfirstes in Nord-Süd-Richtung vorteilhafter.

Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Leupoldsgrün beschloss in seiner Sitzung vom 8. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz". Die Bebauungsplanaufstellung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" in der Fassung vom 23. Oktober 2019 fand in der Zeit vom 3. Februar 2020 bis 3. März 2020 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" in der Fassung vom 23. Oktober 2019 fand in der Zeit vom 3. Februar 2020 bis 3. März 2020 statt.

Behandlung im Gemeinderat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 17. April 2020 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" in der Fassung vom 17. April 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren außerdem im Internet unter http://www.leupoldsgruen.de/ einzusehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" in der Fassung vom 17. April 2020 fand in der Zeit vom .... bis .... statt.

Behandlung im Gemeinderat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am .... behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Leupoldsgrün hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Leupoldsgrün, im . . . .

. . . .
Gemeinde Leupoldsgrün
Annika Popp
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz" wurde am . . . . ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Leupoldsgrün ab . . . . von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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

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,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Leupoldsgrün geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

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.

Leupoldsgrün, im . . . .

. . . .
Gemeinde Leupoldsgrün
Annika Popp
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.86.03**
	Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Schwagerholz", Gemeinde Leupoldsgrün
Planungsstand:	9. Oktober 2020 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	IVS gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2020

Dipl. Gesgr. Norbert Köhler

1860З/9BPLAN/11000/0765/0594/0454/farb-01/14.12.20