

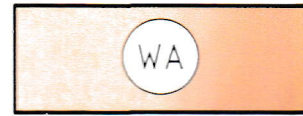
Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet



GFZ 0,8

1.1.2. Geschossflächenzahl

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.

GRZ 0,4

1.1.3. Grundflächenzahl

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Die Geschosshöhe darf maximal drei Meter betragen.

II

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Die sichtbare Höhe baulicher Anlagen darf ein Maß von 8,50 Metern bergseitig und von zehn Metern talseitig nicht überschreiten (GOK 8,50m, GOK 10m), gemessen von der jeweils tiefsten sichtbaren Stelle der Fassade bis Oberkante Dachhaut.

**GOK 8,50m
GOK 10m**

1.2 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

O

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.2.. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig.



1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Bei den talseitig gelegenen Grundstücken darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs höchstens 15 cm über und höchstens 50 cm unter der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

~~Talseitige Geländeaufschüttungen, die mehr als einen Meter über dem natürlichen Gelände verlaufen, sind nicht zulässig.~~

Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Gelände-nivellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Geländes beizulegen.

Ausgl

Gemä
Alleeb
einem
lands
Pflanz
West
angel
stand
zu er
auszu
Grenz
Für
verwe
(Eing
nigra
Holun
spino
(Gem
Entlar
Plane
heimi
Die B
pflanz
Die W
zu m
Bewe
Regio
Herku
Pflanz
Das
für LÖ

Weite
Laub

1.8. Sonst

1.8.1. Mit Le

Schub
Frank

1.8.2. Grenz

Der
Geltur

2. Bau

2.1. Däch

Ausgl
Farbe

2.2. Fass

Als
Holz
nicht
Erker
breite
übers
entfe

2.3. Nebe

Nebe
Trauf

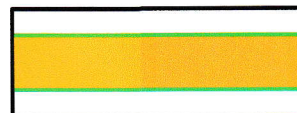
1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von sechs Metern ausgebaut; die fünf Meter breite Fahrbahn wird mittels eines Bords oder einer Mulde vom Gehweg/Mehrzweckstreifen abgetrennt.



1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt

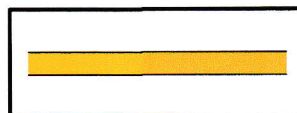


1.3.3. Vorbehaltsflächen für den Straßenverkehr



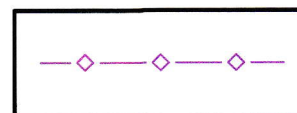
1.3.4. Fußweg

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit werden innerhalb des Gebietes Fußwege in einer Breite von zwei Metern angelegt.

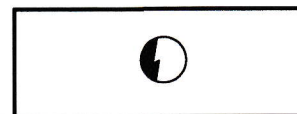


1.4. Versorgungsanlagen

bestehende Gashochdruckleitung der Gasversorgung Frankenwald GmbH

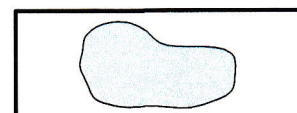


bestehende Transformatorstation der Gemeindewerke Stammbach



1.5. Wasserflächen

geplantes Regenrückhaltebecken in Kombination mit Löschwasserteich

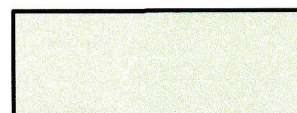


1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche



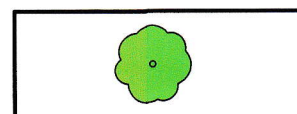
private Grünfläche



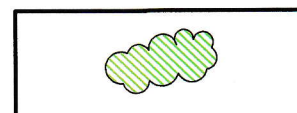
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



2.4. Garagen

Für V
Garag
mehr
pro W
Die
hinsic
Haupt
Pultra
Garag
oder
Erdre
Garag
Absta
einha
Zur
Grund
erhal
Verke

2.5. Einfriedungen

Straß
In de
einer
Holz
bis z
mit h
sind

2.6. Immobilien

Für V
ausr
Dach
Kreis
Auch
land
ents

2.7. Telekommunikation

Für
den
Leer

2.8. Pflanzungen

Bei
einze
Scha

Ausgleichsfläche:

Gemäß den Planeintragungen sind entlang der Kreisstraße Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in einem gegenseitigen Abstand von 15 Metern zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.

Westlich der Kreisstraße wird eine extensiv genutzte Grünfläche angelegt. In den Randbereichen sind gemäß den Planeintragungen standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig versetzt auszuführen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Für die Anpflanzung von Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden: *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Sambucus racemosa* (Roter Holunder). In geringeren Anteilen können verwendet werden: *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges sind gemäß den Planeintragungen Obstbäume zu pflanzen. Zulässig sind alle heimischen und standortgerechten Obstbaumarten als Hochstämme. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist mindestens einmal, höchstens zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren; alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Für die Wiesenneuanlage ist zertifiziertes Regionalsaatgut zu verwenden (Saatgut mit entsprechender Herkunftsqualität). Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

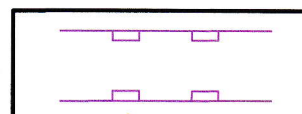
Das Regenrückhaltebecken ist als naturnaher Teich mit Dauerstau für Löschwasserbevorratung auszuführen.

Weiterhin sind auf gemeindeeigenen Flächen 25 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Schutzzone der Gashochdruckleitung der Gasversorgung Frankenwald, jeweils drei Meter beiderseits der Leitungsachse



1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen mit Materialien in den Farben orange, gelb, grün, blau, violett, weiß und rosa.

2.2. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden sind Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen oder Holzbauteile zulässig. Andere Materialien sind nicht zugelassen. Fassadenbegrünung ist zulässig.

Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, sofern sie nicht breiter als drei Meter sind, die Baugrenze nicht mehr als 1,50 Meter überschreiten und mindestens zwei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

2.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Holzkonstruktion sind zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 Meter und deren bebaute Fläche 30 m² nicht

A/E

3. Wei

Nutz

Art

G

Flurs

vorh

vorg

Höhe

Bösc

erha

Beba

4. Hin

4.1. Arbe

Erdk

Gerie

oder

nicht

Beto

Zieg

Tras

Tras

mech

Vorh

Wan

Scha

erfra

Elek

oder

an e

Vers

4.2. Bod

Um

unter

Maß

Weg

Belä

2.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Holzkonstruktion sind zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 Meter und deren bebaute Fläche 30 m² nicht überschreiten. Sie müssen, ausgenommen Müllboxen, einen Mindestabstand von drei Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen, die einer begrünten Holzkonstruktion oder einer Hecke als Sichtschutz zu versehen sind.

Mülltonnenschränke sind jeweils straßenseitig in das Hauptgebäude, die Garage oder Zugänge und Zufahrten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

2.4. Garagen und Stellplätze

Für Wohngebäude mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen- oder Stellplätze vorzusehen, für Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten mindestens 1,5 Garagen- oder Stellplätze pro Wohneinheit, immer auf ganze Zahlen aufgerundet.

Die Dächer von Garagen sowie untergeordneten Anbauten sind hinsichtlich Dachneigung, Material, Farbe und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer auszuführen.

Garagen sind eingeschossig zu errichten. Garagen im Untergeschoss oder Garagen, die aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs im Erdreich eingebaut werden können, sind möglich.

Garagen, Carports und Stellplatzüberdachungen müssen einen Abstand von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Zur Straße hin geneigte Garagenzufahrtsrampen müssen an der Grundstücksgrenze eine querverlaufende Entwässerungsrinne erhalten, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen zu vermeiden.

2.5. Einfriedungen

Straßenseitige Hecken sind in einer Höhe bis zu einem Meter zulässig. In der Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von einem Meter ohne Sockel eingezogen werden.

Holzzaune mit Lattung zwischen Holz-, Naturstein- oder Betonpfeilern bis zu einer Höhe von einem Meter sind zulässig. Eine Hinterpflanzung mit heimischen Hecken bis maximal einem Meter ist zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

2.6. Immissionsschutz

Für Wohngebäude zur Kreisstraße hin ist passiver Schallschutz durch ausreichende Schalldämmung von Fenstern sowie von Wand- und Dachflächen vorzusehen. Schlafräume sind auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite unterzubringen.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können Staub- und Geruchsimmissionen entstehen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

2.7. Telekommunikation

Für die Versorgung mit Telekommunikations-Dienstleistungen ist von den Bauherrn von der öffentlichen Straße bis zum Gebäude ein Leerrohr zu verlegen.

2.8. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

4.3. Deut

Die Deut seine Grun ausg Ersch Beein gewö hinzu Verbl Immi seine

4.4. Entw

Drain Mark werd

4.5. Gebä

Die E Anor optim

5. Ver

5.1. Aufs

Der Sitzu Beba Bau gem

5.2. Früh

Der „We 15. Mar Bete Rath Bete Eing beha

5.3. Bete und

Beha Nac vom Beb Bau wurd das

5.4. Öffe

Der „We 17. Bes Bek

3. Weitere Planeintragungen

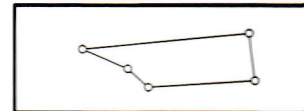
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe bergseitig	GOK 8,50m	GOK 10m	Gebäudehöhe talseitig

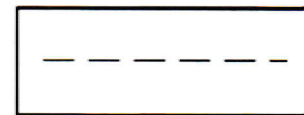
Flurstücksnummern

586

vorhandene Grundstücksgrenzen



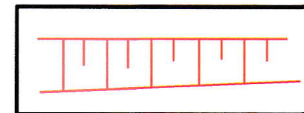
vorgeschlagene Parzellengrenzen



Höhenlinien



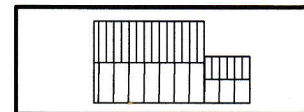
Böschungen



erhaltenswerter Gehölzbestand



Bebauungsvorschlag



4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel 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 zuständigen Unternehmen 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 Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

4.2. 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

5.5. S

D
vo
W
18

St

5.6. In

D
g
m
je
G
B
Ü
e

A
V
s
(\$

U
1

2

3

w
F
M
di
g
si

A
so
E
ei
Ja
V
he

S

Wege und Halbelegungen sollen daher mit wasserabweisenden Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

4.3. Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens Gemeinde, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

4.4. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf gemäß Entwässerungssatzung des Marktes Stammbach nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

4.5. Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Stammbach beschloss in seiner Sitzung vom 19. November 2013 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“ in der Fassung vom 15. Januar 2014 wurde auf Grund des Beschlusses des Marktgemeinderates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 7. Juli bis 8. August 2014 im Rathaus des Marktes Stammbach ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. Juli 2014 in der Zeit vom 7. Juli bis 8. August 2014 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Stammbach behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“ in der Fassung vom 17. September 2014 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Stammbach vom 29. September bis 30. Oktober 2014 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom

Proj.-Nr. und
Bauvorhaben:

für da

Planungsstand:

Maßstab:



INGENIEURBÜRO F
in Franken u
Beratende

bearb. / gez.:

Ort, Datum:

5.5. Satzungsbeschluss

Der Markt Stambach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18. November 2014 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“ in der Fassung vom 18. November 2014 als Satzung beschlossen.

Stambach, den 19. November 2014


.....
Markt Stambach
K.-Ph. Ehrler
Erster Bürgermeister



5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 28. Januar 2015 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Stambach ab sofort von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Weißensteinblick, Bauabschnitt II“ 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,


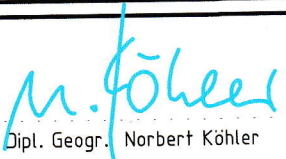
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Stambach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 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.

Stambach, den 19. Februar 2015


.....
Markt Stambach
K.-Ph. Ehrler
Erster Bürgermeister



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.64.02
Bebauungsplan des Marktes Stammbach für das Allgemeine Wohngebiet "Weissensteinblick" Bauabschnitt II	
Planungsstand:	17. Dezember 2014 <i>ENDFASSUNG</i>
Maßstab:	1 : 1.000
	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 / fe
Ort, Datum:	Kronach, im Dezember 2014
	 Dipl. Geogr. Norbert Köhler