

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der BauNutzungsverordnung (BauNV) und der Planzeichenverordnung (PlanVZ), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet: WA1, WA2, WA3
- 1.1.2. Geschossflächenzahl: 0,8, 1,0, 1,0
- 1.1.3. Grundflächenzahl: 0,4, 0,5, 0,4
- 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse: II, II, III
- 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe: FH max 9,00m, FH max 9,00m, FH max 14,00m
- 1.1.6. Traufhöhe: THAH max 10,00m

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

- 1.2.1. Offene Bauweise: 0
- 1.2.2. Baugrenze: [Symbol]
- 1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen: [Symbol]

1.3. Öffentliche Verkehrsflächen

- 1.3.1. Straßenverkehrsflächen: [Symbol]
- 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie: [Symbol]
- 1.3.3. Vorbehaltsflächen für den Straßenverkehr: [Symbol]

1.4. Versorgungsanlagen

- 1.4.1. Trafostation zur Stromversorgung des Baugebietes - optional: [Symbol]
- 1.4.2. geplantes Regenrückhaltenbecken: [Symbol]
- 1.4.3. geplante Regenrigolen: [Symbol]

1.5. Wasserflächen

- 1.5.1. geplantes Regenrückhaltenbecken: [Symbol]
- 1.5.2. geplante Regenrigolen: [Symbol]

1.6. Grünflächen

- 1.6.1. öffentliche Grünfläche: [Symbol]
- 1.6.2. private Grünfläche: [Symbol]
- 1.6.3. Stengärten sind in den Freiflächen zu vermeiden.

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

- 1.7.1. Je 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 1.7.2. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist als naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde geplant.

1.8. Sonstige Planzeichen

- 1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: [Symbol]
- 1.8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: [Symbol]
- 1.8.3. Bauverbotszone: [Symbol]
- 1.8.4. Mit Leitungsrechten belastete Flächen: [Symbol]

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dächer: Zugelassen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer, sowie fachgeneigte Dächer (6-18 Grad).
- 2.2. Fassadengestaltung: Als Materialien für Fassaden sind Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen oder Holzbauteile zulässig.
- 2.3. Nebenanlagen: Nebenanlagen sind gem. BauNutzungsverordnung BauNV zulässig.
- 2.4. Garagen und Stellplätze: Für Wohngebäude mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen- oder Stellplätze vorzusehen.
- 2.5. Einfriedungen: Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,25m über Gelände aufweisen.
- 2.6. Immissionsschutz: Für Wohngebäude zur Kreisstraße hin ist passiver Schallschutz durch ausreichende Schalldämmung von Fenstern sowie von Wand- und Dachflächen vorzusehen.

2.7. Telekommunikation

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

2.8. Pflanzabstände

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

3. Weitere Planeintragungen

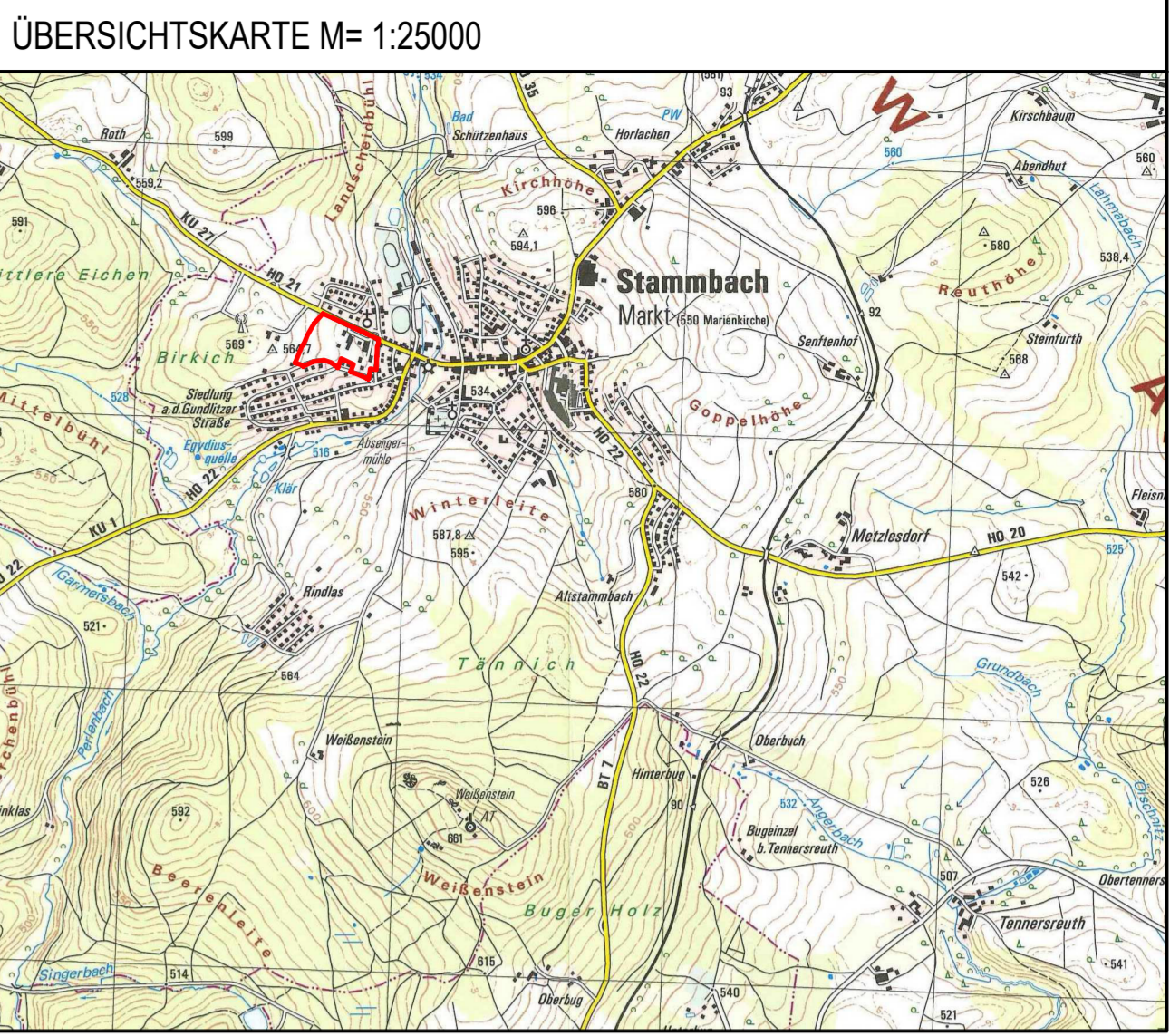
- 3.1. Nutzungsschablone (Beispiel): [Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl als Höchstmaß, Bauweise, Dachneigung, Firsthöhe als Höchstmaß]
- 3.2. vorhandene Grundstücksgrenzen: [Symbol]
- 3.3. vorgeschlagene Parzellengrenzen: [Symbol]
- 3.4. Höhenlinien: [Symbol]
- 3.5. Flurnummern: [Symbol]
- 3.6. Anpflanzung Bäume, Gehölze: [Symbol]
- 3.7. Bebauungsvorschlag: [Symbol]
- 3.8. Best. Bebauung: [Symbol]
- 3.9. Öffentlicher Parkplatz: [Symbol]

4. Hinweise

- 4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen: Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter.
- 4.2. Bodenversiegelung: Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
- 4.3. Entwässerung: Drainagen und Quellwasser darf gemäß Entwässerungssatzung des Marktes Stammbach nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden.
- 4.4. Gebäudestellung: Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.
- 4.5. Photovoltaik und Solarthermie: Die Nutzung der Kraft der Sonne ist erwünscht! Baumpflanzungen sind daher so vorzunehmen, dass eine Verschattung des Daches des Hauptgebäudes der Grundstücksnachbarn nicht erfolgt.
- 4.6. Luft-Wärmepumpen: Luftwärmepumpen sind so aufzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Grundstücksnachbarn durch Lüftergeräusche minimiert wird.

5. Verfahrensvermerke

- 5.1. Aufstellungsbeschluss: Der Markt Stambach hat in der Sitzung vom 28. Juli 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22. Juli 2021 hat in der Zeit vom 13. August 2021 bis 14. September 2021 stattgefunden.
- 5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2021 hat in der Zeit vom 03. August 2021 bis 14. September 2021 stattgefunden.
- 5.4. Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden: Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. März 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. März 2023 bis 20. April 2023 beteiligt.
- 5.5. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09. März 2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. März 2023 bis 20. April 2023 öffentlich ausgelegt.
- 5.6. Satzungsbeschluss: Der Markt Stambach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10. Mai 2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02. Mai 2023 als Satzung beschlossen.
- 5.7. Ausgefertigt: Stambach, den 10. Mai 2023. [Signatures]
- 5.8. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. Mai 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.9. Erneute öffentliche Auslegung: Der Bebauungsplan wird in der Fassung vom 06. September 2023 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02. Oktober 2023 bis 03. November 2023 erneut öffentlich ausgelegt.



BEBAUUNGSPLAN NR. 21

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES STAMBACH FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "SONNENLEITE"

PLANUNGSSTAND 06. SEPTEMBER 2023 MASSTAB 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO S C H M I D T - DIPL.-ING. (U) MATTHIAS SCHMIDT REICHELSTRASSE 7, 85326 KULMBACH, TEL. 09221/9208-0, FAX. 9208-92 INFO@ARCHITEKTURBUERO-M-SCHMIDT.DE WWW.ARCHITEKTURBUERO-M-SCHMIDT.DE