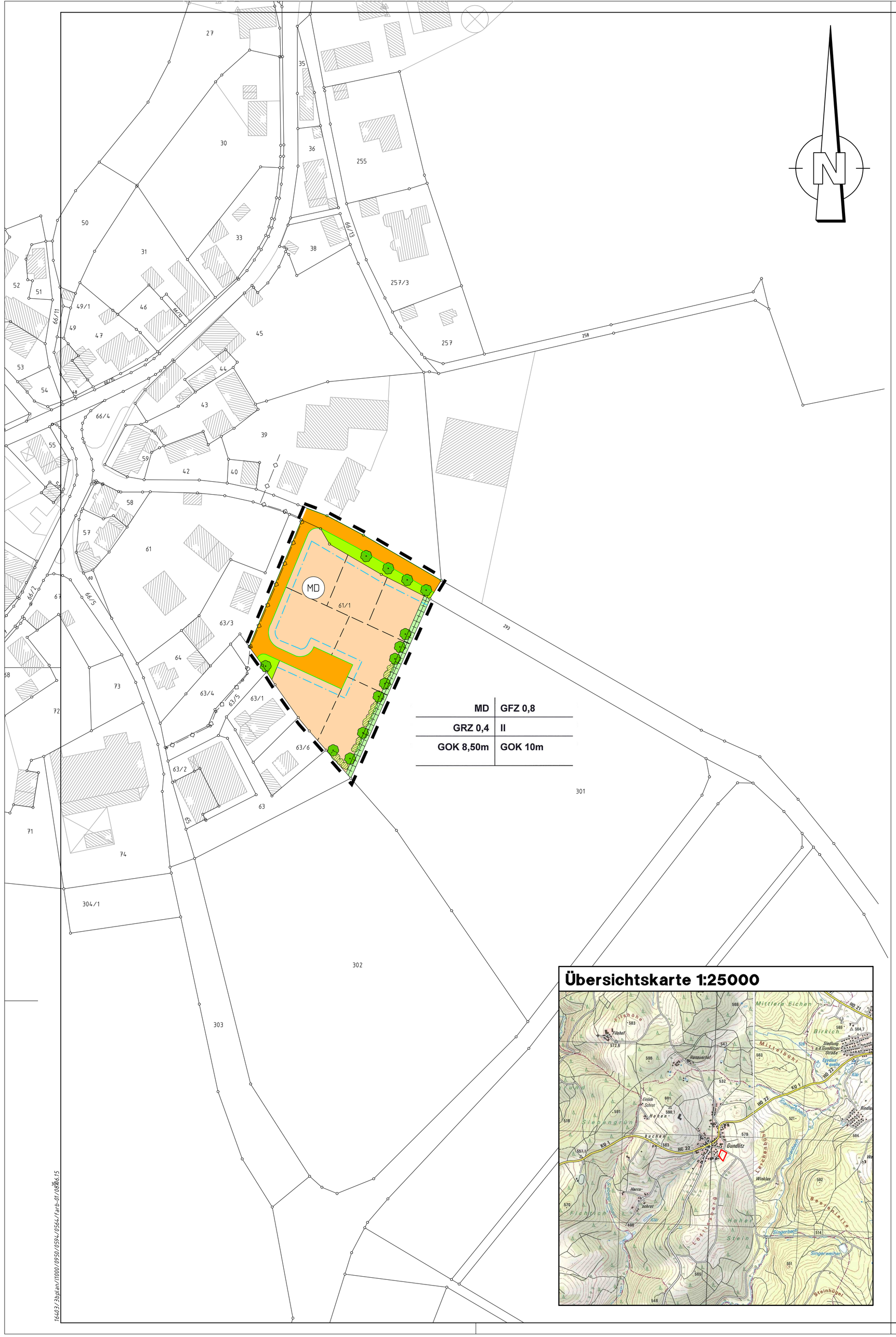

Festsetzungen

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. Dorfgebiet

MD

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

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

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

GOK 8,50m
GOK 10m

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.

1.2 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise

o

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.

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 Geländeverlauf liegen, sind nicht zulässig.
Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von fünf Metern ausgebaut; am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für das Wenden von Pkw geeignet ist.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt

1.4. Versorgungsanlagen

bestehende Nahwärmeleitung

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Fläche für Wall zum Schutz vor Niederschlagswasser

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist ein Wall zur Ableitung des Niederschlagswassers von höhergelegenen landwirtschaftlichen Flächen anzulegen, der von den Anliegern zu pflegen und zu unterhalten ist.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

1.6. 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

Auf gemeindeeigenen Flächen sind 20 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. 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 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.
Holzzäune 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. Telekommunikation

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

2.7. Planzabstände

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

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

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

Flurstücksnummern

61/1

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellengrenzen

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 Trasserwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trasserwarnband 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 oder Vorschriften dies verbieten.

4.3. Entwässerung

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

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.

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 Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz 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 Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz 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 Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz 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 Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Satzungsbeschluss

Der Markt Stammbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18. November 2014 den Bebauungsplan für das Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz in der Fassung vom 18. November 2014 als Satzung beschlossen.

Stammbach, den 19. November 2014

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

(Dienstsiegel)

5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Stammbach zu jedermanns Einsicht ab ..... öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Dorfgebiet „Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz 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 I 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 Stammbach 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.

Stammbach, den .....

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

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben	**1.64.03**

Bebauungsplan des Marktes Stammbach für das Dorfgebiet "Lerchenbühl" im Gemeindeteil Gundlitz

Planungsstand/Darstellung	18. November 2014	*ENDFASSUNG*
Maßstab:	1 : 1.000	

ivs INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH in Franken und Thüringen
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 / fe	Dipl. Geogr. Norbert Köhler
Ort, Datum	Kronach, im November 2014	