



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



1.1.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. 1.1.3. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. 0,4 0,5 0,4

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Geschosshöhe darf maximal drei Meter betragen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird bis auf maximal drei festgesetzt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe

Die sichtbare Höhe baulicher Anlagen darf das angegebene Maß, nicht überschreiten. Gemessen von der jeweils tiefsten FH FH FH sichtbaren Stelle der Fassade bis Oberkante Dachhaut. | max 9,00m | max 9,00m | max 14,00m | Auffüllungen/ Abgrabungen zum ursprünglichen Gelände je max. 1,00m.

1.1.6. Traufhöhe

Im WA 3 soll die max. Traufhöhe/ Attikahöhe von 10.00m an keiner Stelle überschritten werden. Bezugshöhe ist das Straßenniveau der Neulandstrasse, lotrecht gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

TH/AH max 10,00m

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Bei Mehrfamilienhäusern sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden.

0

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ausnahme: Nebenanlagen gem. Baunutzungsverordnung BauNV.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Jedem Bauantrag/ Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Geländes beizulegen.

Infolge von Starkregen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.3. Öffentliche Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von 6,50m bzw. 5,50m ausgebaut; die 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

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit werden innerhalb des Gebietes Fußwege in einer Breite von 2,50 Metern angelegt.

1.4. Versorgungsanlagen

1.5. Wasserflächen

Trafostation zur Stromversorgung des Baugebietes - optional

T

geplante Regenrigolen

geplantes Regenrückhaltenbecken

Es wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser von Dachund wenig befahrbaren Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B.: Zisternen zur Garten- und Brauchwassernutzung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

1.6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Steingärten sind in den Freiflächen zu vermeiden. Ansonsten werden die Flächen der versiegelten Flächen angerechnet.

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

Die erforderliche Ausgleichsfläche gemäß §21 Abs. 1 BNatSchG ist in einem gesonderten Plan nachgewiesen und definiert. Ein Planungsfaktor von 5% wird auf Grund folgender Maßnahmen angerechnet:

Je 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen die nicht für Gebäude. Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Die westliche Seite des Baugebietes muss mit heimischen Hecken,

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist als naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde geplant.

Gehölzen und Laubbäumen bepflanzt werden.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15 m (gemessen ab Fahrbahnrand) Art.23 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

1.8.4. Mit Leitungsrechten belastete Flächen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer. sowie flachgeneigte Dächer (6-18 Grad). 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 sind gem. Baunutzungsverordnung BauNV zulässig.

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 (6-18 Grad) 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

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

Abstand von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,25m über Gelände aufweisen. Alle Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 0,20m ab Straßenkante zulässig, damit ein ordnungsgemäßer Winterdienst gewährleistet ist und die Fahrbahnbreite auch im Begegnungsverkehr vollständig genutzt werden kann.

2.6. Immissionsschutz

Für Wohngebäude zur Kreisstraße hin ist passiver Schallschutz durch ausreichende Schalldämmung von Fenstern sowie von Wand- und Dachflächen vorzusehen. Im OG sind Fenster/ Fenstertüren mindestens der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 einzubauen.

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.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone

(Beispiel)			
	WA		
	0.4	0.8	
	o DN max. 45°		
	FH max 9,00 m		

•••••

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	Dachneigung
Firsthöhe als	s Höchstmaß

|----

548

340/5

P

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

vorgeschlagene Parzellengrenzen

Flurnummern

Anpflanzung Bäume, Gehölze

Best. Bebauung

Bebauungsvorschlag

Öffentlicher Parkplatz

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 sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollten 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 wasserdurchlässigem Material, Rasenpflaster oder mit breiten wasserdurchlässigen Fugen verlegtem Pflaster 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 Anordung 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. Auch durch eine dauernde Pflege der Bäume und Gehölze ist eine Verschattung der Dächer der Hauptgebäude zu verhindern.

4.6. Luft-Wärmepumpen

*** * * * * ***

Schall

Luftwärmepumpen sind so aufzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Grundstücksnachbarn durch Lüftergeräusche minimiert wird.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Stammbach hat in der Sitzung vom 28. Juli 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03. August 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffenlichkeitsbeteiligung 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 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22. Juli 2021 hat in der der Zeit vom 03. August 2021 bis 14. September 2021 sattgefunden.

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 Stammbach 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.

Stammbach, den 10. Mai 2023 Markt Stammbach Karl Philipp Ehrler

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Stammbach, den 10. Mai 2023

Markt Stammbach Karl Philipp Ehrler Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. Mai 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stammbach, den 17. Mai 2023

Markt Stammbach Karl Philipp Ehrler Erster Bürgermeister

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

ÜBERSICHTSKARTE M= 1:25000

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES STAMMBACH 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, 95326 KULMBACH, TEL. 09221/9208-0, FAX. 9208-92 INFO@ARCHITEKTURBUERO-M-SCHMIDT.DE WWW.ARCHITEKTURBUERO-M-SCHMIDT.DE

H/B = 594 / 1350 (0.80m²)