

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „Großer Schlot III“ Gemeinde Plankenfels, Landkreis Bayreuth

Textteil

zum Bebauungsplan Gemeinde Plankenfels, Landkreis Bayreuth.

Grundlage des Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Plankenfels vom 25.09.2017

Die Gemeinde Plankenfels erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)

II = E+D 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II = E+OG

3. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
Dachform, Dachneigung Bauweise

3.5 Die Abstandfläche gem. Bayer. Bauordnung sind einzuhalten

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen/Erschließungsstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentlicher Erschließungsstreifen (Verlegung der Versorgungsleitungen)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung

6.2 Zu pflanzende Sträucher und kleinere Laubbäume, jedoch ohne Standortbindung

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 Festgesetzte Hauptfirstrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig

7.2 Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig
Stellplätze, Carports verkehrsfreie Garten- und Geräteschuppen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsregelungen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD, VPD, WD 7.4 **Dachform**
Satteldach (SD), versetztes Pultdach (VPD), Walmdach (WD)

7.5 **Dachneigung**
Für Haupt- und Garagengebäude
SD/WD 23° - 45°
VPD 10° - 35°

7.6 **Dacheindeckung**
Tonziegel oder Betondachsteine in rot, schwarz, anthrazit, grau für Haupt- und Garagengebäude, Blecheindeckung bei flachgeneigtem VPD zulässig. Farbe der Blecheindeckung analog Tonziegel/Betondachsteine

7.7 **Dachaufbauten** müssen mind. einen Abstand von 2,50 m zu den Giebelgesimsen aufweisen. Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schleppgauben. Länge der Dachgauben max. 1/2 der Dachfläche sind zulässig.

7.8 **Kniestock** max. 0,75 m zulässig, gemessen von OK-Rohdecke bis UK Mauerlatte.
- bei SD/WD 23° - 45°, II = E+D
- kein Kniestock zulässig im DG bei SD/WD 23° - 45°, II = E + OG
- bei VPD ist im DG eine Wandhöhe (Kniestock) bis 2,75 m zulässig

7.9 **Höhenlage**
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

7.10 **Garagen**
Garagen müssen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben. Flachdachgaragen sind zulässig.

8. Grünordnung und Freiraumgestaltung

8.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

8.2 **Bodenarbeit**
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Abgrabungen und Aufschüttungen, die größer als 1,50 m sind, sind nicht zulässig.

8.3 **Flächenbefestigung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Private Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sollten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Rasenpflaster mit großem Fuganteil (mind. 10%) hergestellt werden. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

9. Hinweise

Berggasse 1. Straßenbezeichnung

117/4 2. Flurstücksnummer

3. Bestehende Grundstücksgrenze

4. Vorschlag zur Neuparzellierung

5. Vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen

6. Vorgeschlagene Gebäudestellung
Abweichung um exakt 90° zulässig

7. Vorgeschlagener Standort für Garagen

8. Maßangabe in Meter

9. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz – DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Naturschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße 2186 wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.
(Ergänzt am 19.03.2018 auf Grundlage des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Bayreuth nach § 10 BauGB, Az.: FB41-1297/2017, vom 26.02.2018.)

Verfahrensvermerke „Bebauungsplan Großer Schlot III, Gemeinde Plankenfels“

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels hat in der Sitzung vom **25.09.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Großer Schlot III“ beschlossen. Der Beschluss wurde am **26.10.2017** im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld Nr. **22/2017** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Plankenfels, den **27.10.2017**

Wich
Erster Bürgermeister

b) Die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels in seiner Sitzung am **23.10.2017** beschlossen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.10.2017** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Benachrichtigung der Gemeinde vom **07.11.2017** für die Dauer eines Monats (mit Fristsetzung **15.12.2017**) beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **23.10.2017** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2017** bis **18.12.2017** öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld vom **09.11.2017**, Nr. **23/2017** hingewiesen.

Plankenfels, den **20.12.2017**

Wich
Erster Bürgermeister

c) Der Behandlung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) zum Bebauungsplan in der Fassung vom **20.10.2017** wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels am **18.12.2017** durch Beschluss vorgenommen. Die Gemeinde Plankenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels vom **18.12.2017** den Bebauungsplan in der Fassung vom **20.10.2017**, geä./erg. am **18.12.2017**, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Plankenfels, den **23.12.2017**

Wich
Erster Bürgermeister

d) Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **18.12.2017**, mit **Bescheid vom 28.02.2018**, AZ.: **FB41-1297/2017**, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Plankenfels, den **20.03.2018**

Wich
Erster Bürgermeister

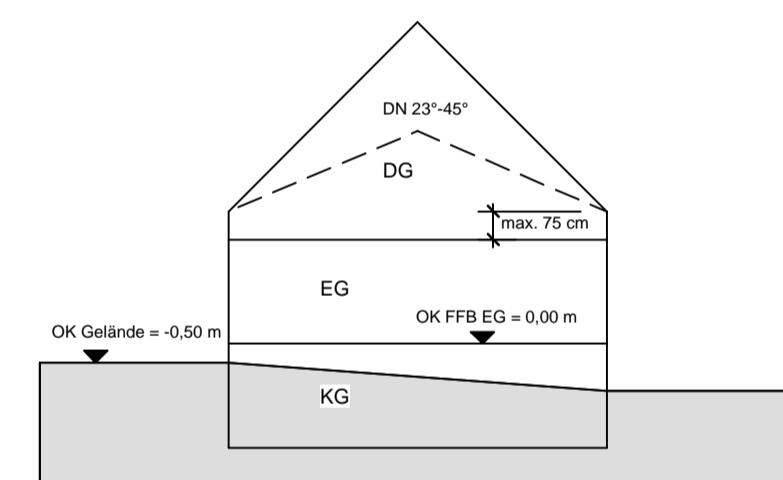
e) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.12.2018** wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld am **29.03.2018**, Nr. **7/2018**. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Plankenfels, den **03.04.2018**

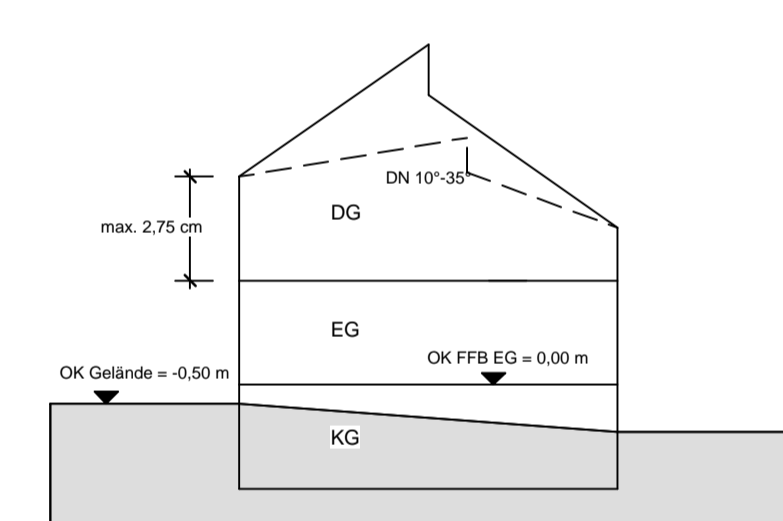
Wich
Erster Bürgermeister

Systemschnitte

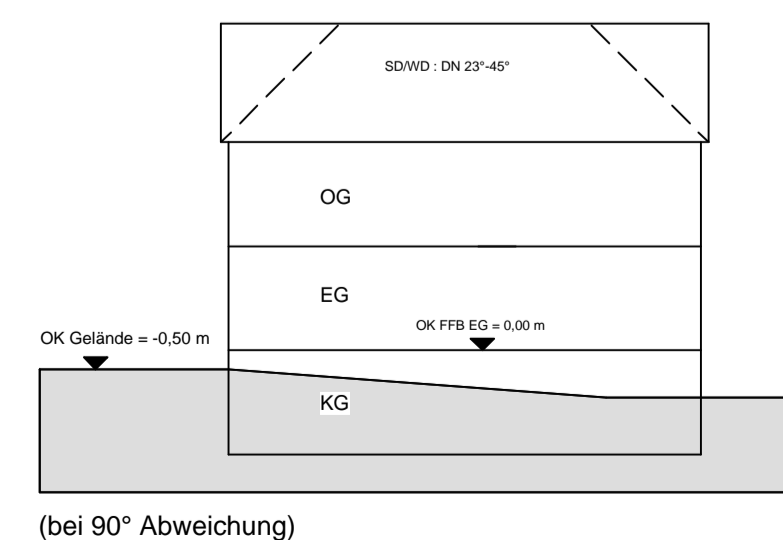
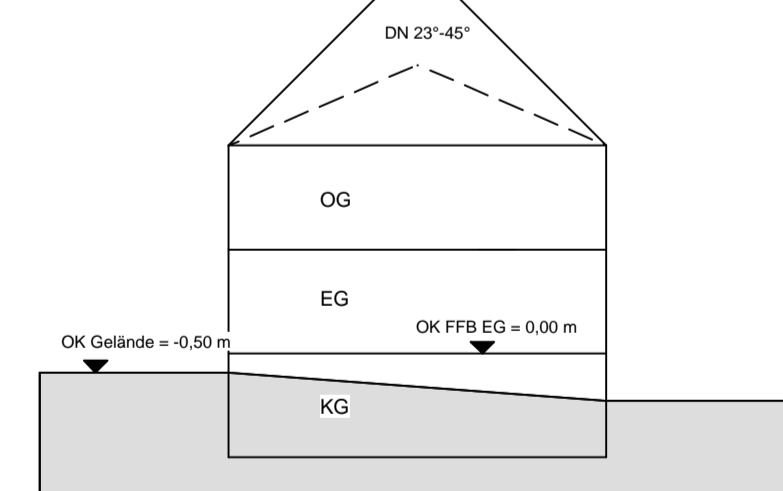
Satteldach (SD)
Walmdach (WD)



versetztes Pultdach (VPD)



Walmdach (WD)
Satteldach (SD)



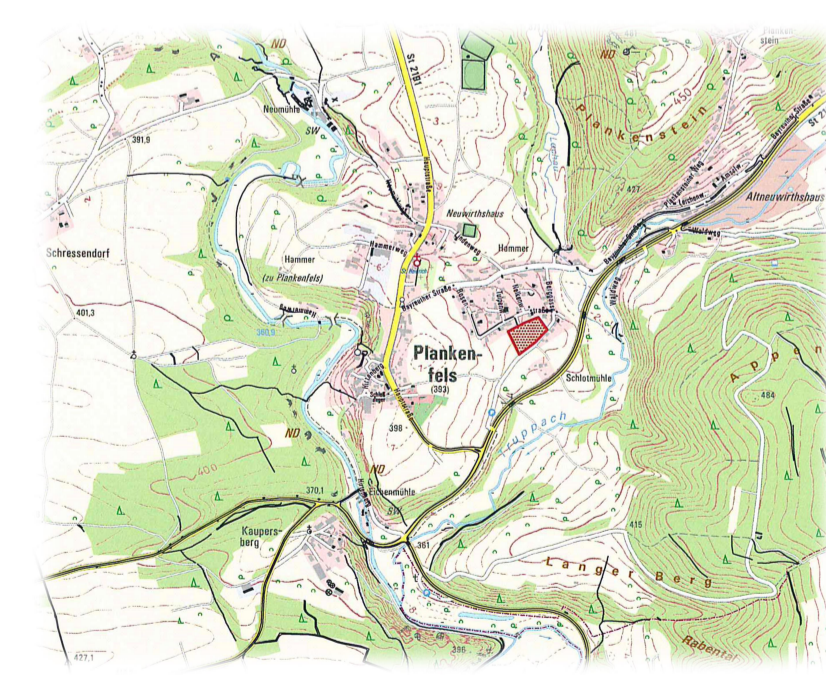
(bei 90° Abweichung)



HINWEIS:
Aufgrund der Grundstücksgröße ist hier ein zweites Baurecht zulässig sofern die GRZ und GFZ nicht überschritten wird.
Soweit hiervon Gebrauch gemacht wird, hat die Erschließung auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu erfolgen

BEBAUUNGSPLAN „Großer Schlot III“ (Erweiterung zum bestehenden Baugebiet)

**Gemeinde Plankenfels
Landkreis Bayreuth**



Plankenfels, 20.10.2017,
geändert, ergänzt 18.12.2017

aufgestellt:
Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld
Bau- und Liegenschaftsabteilung
Marienplatz 18, 96142 Hollfeld
Tel.09274/980-0