

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „Großer Schlot IV“ Gemeinde Plankenfels, Landkreis Bayreuth

Textteil

zum Bebauungsplan Gemeinde Plankenfels, Landkreis Bayreuth.

Grundlage des Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Plankenfels vom 22.07.2019

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 mit Ausnahme der Regelung des § 4 Abs. 3 nm. 1 bis 5

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 Talseitig sind sichtbare Kellergeschosse entsprechend der Geländeverhältnisse zulässig, jedoch nicht als Vollgeschosse

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 einzuheften

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen/Erschließungstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentlicher Erschließungstreifen (Verlegung der Versorgungsleitungen)
5.2 Grünflächen

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 Hauptfächrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
7.2 Garagen innerhalb der Baugrenzen zulässig, 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 fachgeneigtem VPD (10° bis 20°) 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 Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m haben. Flachdachgaragen sind zulässig.

8. Grünordnung und Freiraumgestaltung

8.1 **Grünflächen**
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 2,00 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, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

8.4 **Stützmauern/Hangbefestigungen**
Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Hangbefestigungen sind mit einer Neigung von max. 2:1 zulässig.

9. Hinweise

1. Straßenbezeichnung
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 Denkmalschutzbehörde 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.

Verfahrensvermerke „Bebauungsplan Großer Schlot IV, Gemeinde Plankenfels“

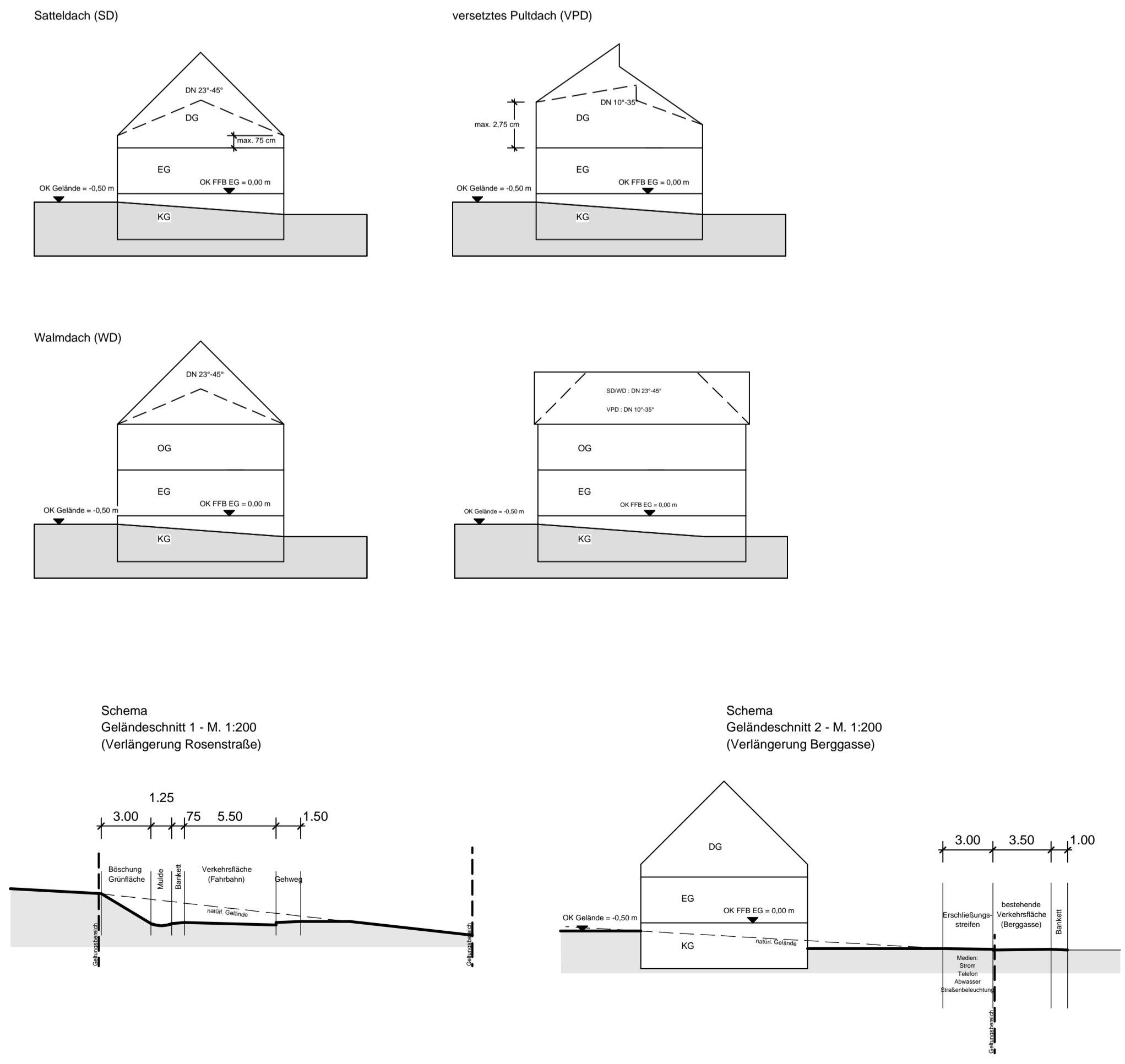
a) Der Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels hat in der Sitzung vom 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Großer Schlot IV“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.08.2019 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld Nr. 16/2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Plankenfels, den 05.08.2019
Wich, Erster Bürgermeister

b) Die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels in seiner Sitzung am 22.07.2019 beschlossen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Benachrichtigung der Gemeinde vom 30.07.2019 für die Dauer eines Monats (mit Fristsetzung 16.09.2019) beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08. bis 13.09.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld vom 01.08.2019 Nr. 16/2019 hingewiesen.
Plankenfels, den 19.09.2019
Wich, Erster Bürgermeister

c) Der Behandlung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2019 wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels am 23.09.2019 durch Beschluss vorgenommen. Die Gemeinde Plankenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels vom 23.09.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2019, geä./erg. am 23.09.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Plankenfels, den 26.09.2019
Wich, Erster Bürgermeister

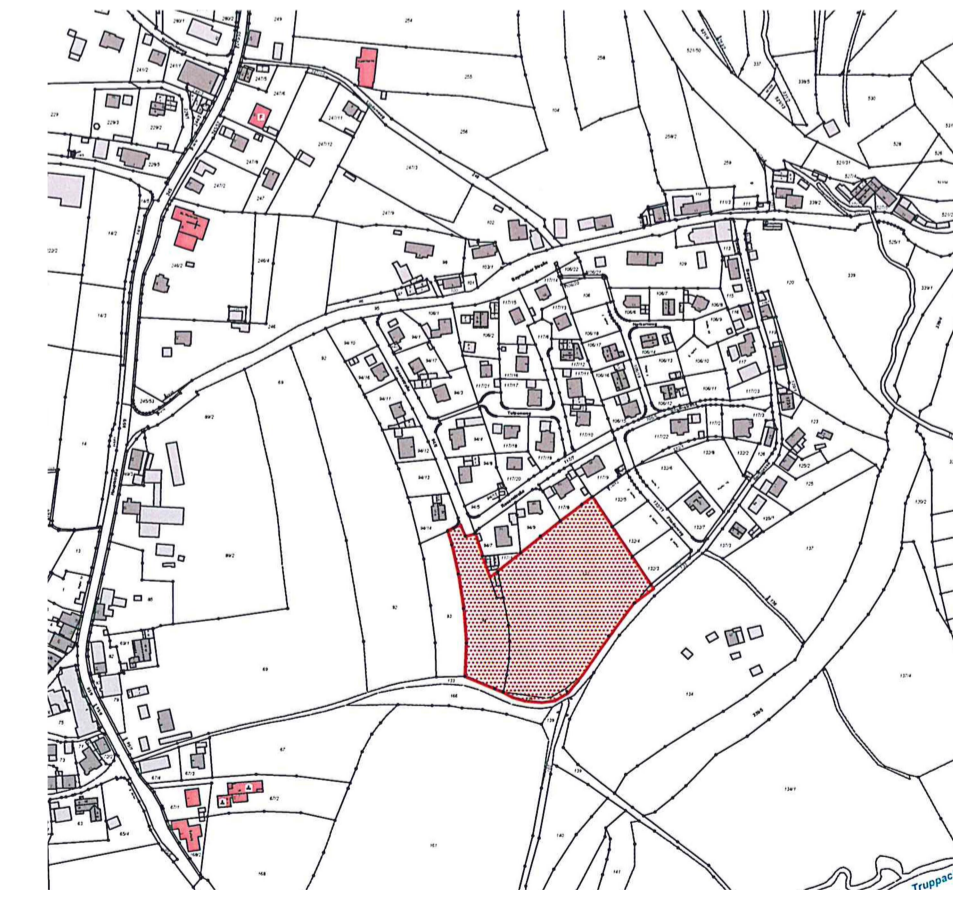
d) Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2019 (geä./erg. 23.09.2019) mit **Bescheid vom 12.11.2019, AZ.: FB41-998/2019**, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Ausgefertigt:
Plankenfels, den 25.11.2019
Wich, Erster Bürgermeister

e) Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans Großer Schlot IV in der Fassung vom 22.07.2019 (geä./erg. 23.09.2019) wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld am 05.12.2019, Nr. 25/2019. 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 06.12.2019
Wich, Erster Bürgermeister



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

Gemeinde Plankenfels
Landkreis Bayreuth



Plankenfels, 22.07.2019
geändert, ergänzt 23.09.2019

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