

Teil B: Textliche Bestimmungen

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-
§§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MD Dorfgebiete
(§5 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 -BauGB-, §16 BauNVO)

Art der baul. Nutzung	MD	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GFZ
Bauweise	GRZ	Dachformen:	SD - Satteldach

GFZ - Geschossflächenzahl max.

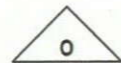
GRZ - Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 -BauGB-, §§22 und 23 -BauNVO-)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
bei EH max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
bei DH max. 1 Wohnung je Wohngebäude



offene Bauweise



Baugrenze

Umgrenzung von Nebenanlagen

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
Stellplätze (ohne Garagen oder Carports) sind auch
ausserhalb der Baugrenzen, zwischen vorderer Baugrenze
und der Erschliessungsstrasse, zulässig. Garagen sind
innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb
der Baugrenzen zulässig.
Stauraum vor der Garage min. 5,00 m, wenn Lage nicht definiert ist.

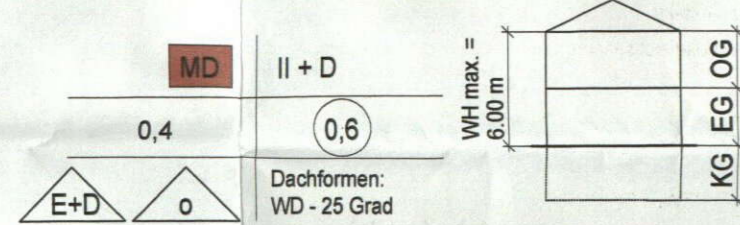
Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Zugelassen ist:
Gauben und Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Dachfläche bei Satteldächern
Dachfarben: rot, schwarz, anthrazit, grau, braun
Garagen und Carports mit Sattel- bzw. Flachdach zulässig.
Nicht zugelassen sind:
Gebäude mit Fassaden aus Rundstämmen, bzw. Blockhäuser

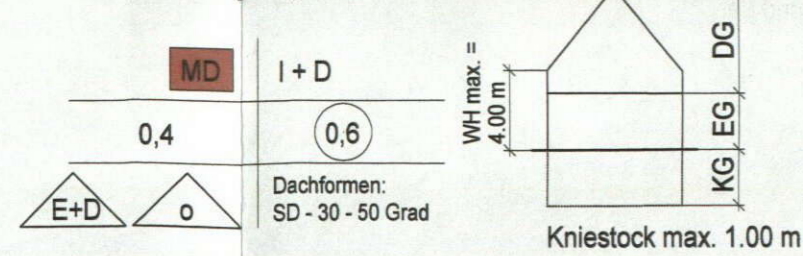
Hinweis:

Die Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird empfohlen.

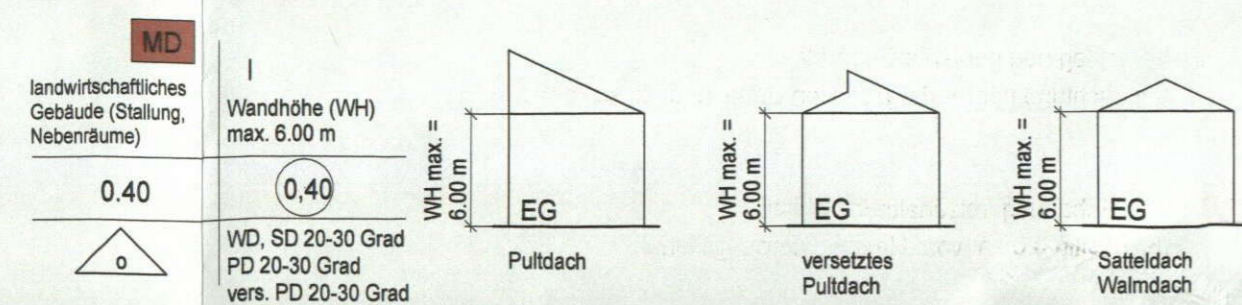
Wohnbebauung Möglichkeit 1:



Wohnbebauung Möglichkeit 2:



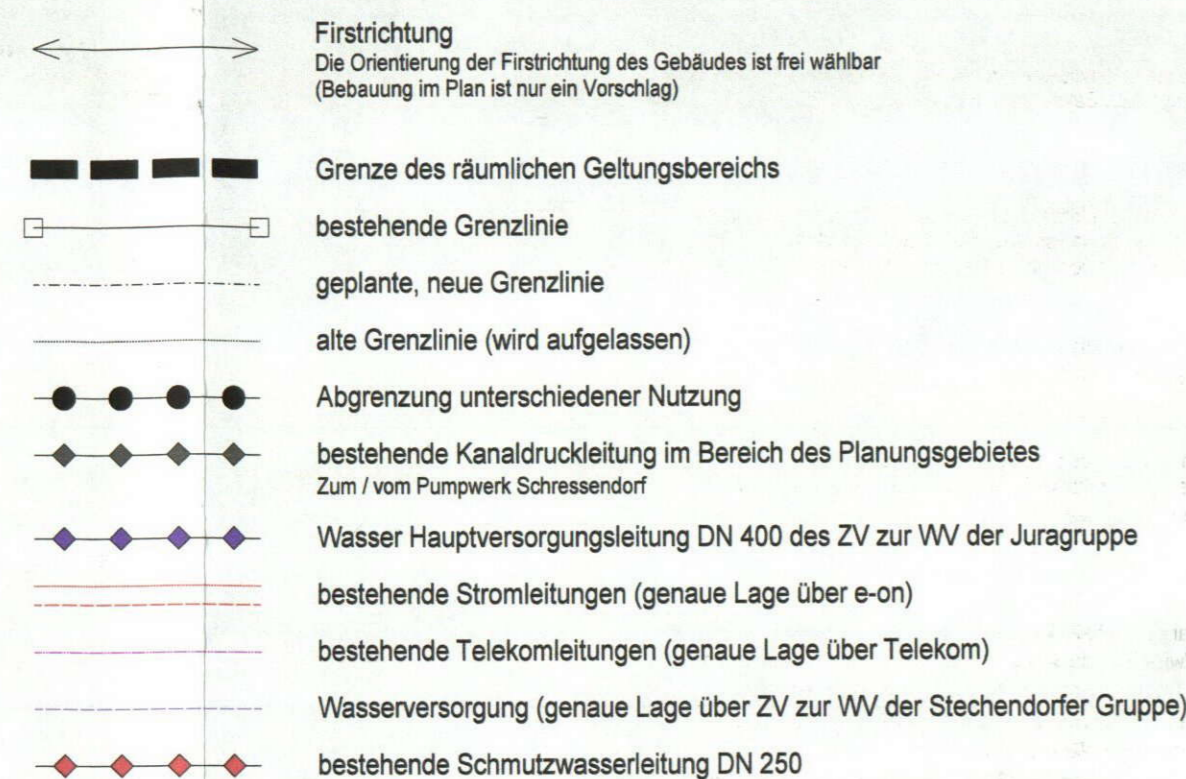
landwirtschaftliche Gebäude:



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

öffentliche Verkehrsflächen
bestehende Ortsverbindungsstrasse

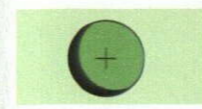
Sonstige Festsetzungen und Planzeichen



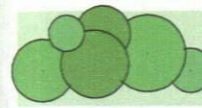
Grünflächen



Grünflächen



Steuobwiese
Ökologische Ausgleichsfläche



Ortsrandeingrünung aus heimischen Hölzern

Pflanzenauswahl und Pflanzengrößen:
Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender
Liste anzusiedeln.

Laubbäume (Erschliessungsstrasse):
Mindestgröße: Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang
Acer platanoides Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg - Ahorn
Corylus colurna Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' Esche
Tilia cordata Winter - Linde

Obstbäume (Streuobstwiese):
Mindestgröße: Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang

Stäucher: Mindestgröße: 2 x v., 60 / 100 cm	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hassel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen		
Euonymus europaeus	Hackenkirsche		
Lonicera xylosteum	Wild - Kirsche		
Prunus avium	Alpenjohannisbeere		
Ribes alpinum			

Arten- und Sortenzusammensetzung in Absprache mit dem
Kreisfachberater, Tel.: 0921 - 728381

Berechnung der Größe der ökologischen Ausgleichsfläche

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

östliches Baufeld gewählt: Eingriffsschwere: GRZ > 0,35, gewählt: Beeinträchtigungsintensität: GRZ > 0,35, gewählt:	Kategorie I Wohnbebauung Typ A A I	westliches Baufeld gewählt: Eingriffsschwere: GRZ > 0,35, gewählt: Beeinträchtigungsintensität: GRZ > 0,35, gewählt:	Kategorie III Wohnbebauung Typ A A III
--	---	---	---

Nachweis:

Grösse des Baugebiets: östlich Ortsstrasse: landwirtschaftliche Fläche Kompensationsfaktor: notwendige Ausgleichsfläche:	ca. 3630 m ² 0,30 ca. 1090 m ²	westlich Ortsstrasse: Lage im Landschaftsschutzgebiet Kompensationsfaktor: notwendige Ausgleichsfläche:	ca. 1895 m ² 2,00 ca. 3790 m ²
--	--	--	--

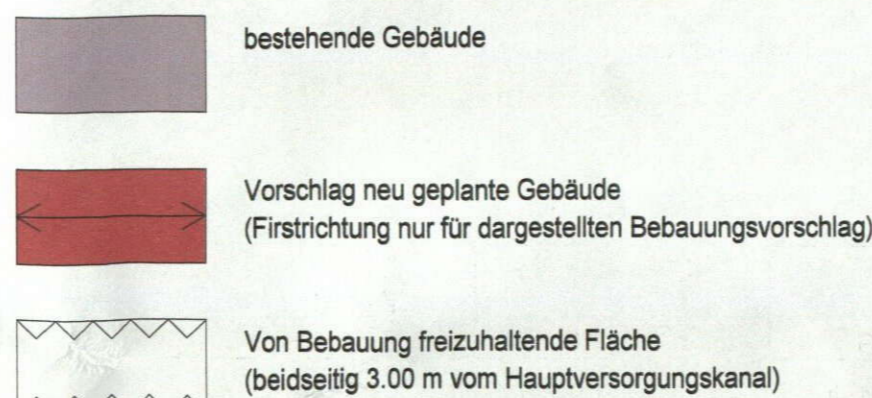
Nachweis Ausgleichsfläche ca. 5000 m² auf Flnr. 882, Streuobstwiese und
wegbegleitende Allee mit Solitärbäumen (Linden oder Obstbäume)

Die Ausgleichsfläche ist als extensive artenreiche Streuobstwiese, bzw. wegbe-
gleitende Allee mit Solitärbäumen (Linden o. Obstbäume) anzulegen und zu pflegen (Mahd 2x / Jahr).

Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche durch Grunddienbarkeit erfolgte mit
notarieller Beurkundung gegenüber dem Freistaat Bayern und der
Gemeinde Plankenfels.

Urkunde der Notarin Lauckner, Hollfeld vom 10.06.2010, Urk. Rolle Nr. 417 / 2010

Sonstige Schraffuren



Ver- und Entsorgungsleitungen

- Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere Strom- und
Telekommunikationsleitungen) nach Planung der Versorgungsunternehmen
- Sollte eine Schmutzwasserentwässerung nicht im freien Gefälle möglich sein,
sind ggfs., wie satzungsgemäß geregelt, Hebeanlagen einzubauen.

Regenwasserentwässerung, Bodenversiegelung

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und wenig befahrenen Verkehrs-
flächen ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünung, Zisternen,
Sickerschächten auf dem Grundstück zurückzuhalten.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege,
Garageneinfahrten, Stellplätze etc. sollten weitgehend mit wasser- und luft-
durchlässigem Aufbau, z.B. wassergeb. Decke, Sicker-, Naturstein-, Betonstein-,
und Rasenpflaster mit großem Fuganteil, hergestellt werden.

Abstandsflächen

- Ungeachtet der Baugrenzen sind die bauverordnungsrechtlichen
Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
zwingend einzuhalten.

Einfriedigungen

- Es ist kein Sichtschutz, wie geschlossene Bretterwände oder Mauern, zulässig.
- zulässig sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00m zu öffentlichen
Verkehrsflächen und einer Höhe von max. 1,80m zum Nachbargrundstück.

Denkmalschutz

- Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen
Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Brandschutz

- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster
mit den Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (2. Rettungsweg). Eine
Bepflanzung mit Bäumen oder hohen Sträuchern unterhalb von 'Rettungsfenstern'
ist nicht statthaft.

Immissionen:

- Durch die bestehende landwirtschaftliche Prägung der Umgebung ist mit
Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen. Dies umfasst auch
mögliche Einrichtungen landwirtschaftlicher Aussiedlungen (Schweine- und
Rinderställe oder ähnliches) die sich möglicherweise auf die Bauparzelle des
Grundstücks mit der Flurnummer 882 auswirken.
- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenaufbausträger der Ortsverbindungsstraße
und die Gemeinde wegen Lärm und anderer Immissionen sind nicht möglich.

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht
siehe Anlage

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Scherleithen' der Gemeinde Plankenfels

a) Der Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels hat in der Sitzung vom 25.01.2010 die Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Scherleithen' beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.02.2010
im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld Nr. 3/2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Plankenfels, den 05.02.2010

Goldfuß
Erste Bürgermeisterin



b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde ab 04.02.2010 bis einschließlich 08.03.2010
durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld vom 04.02.2010
Nr. 3/2010 durchgeführt. Die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Benachrichtigung
des Planungsbüros mit Schreiben vom 03.02.2010 durch Aufforderung zur Äußerung bis 08.03.2010.
Grundlage war der Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom Februar 2010.

Plankenfels, den 12.03.2010

Goldfuß
Erste Bürgermeisterin



c) Die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanes mit Grünordnung, Begründung und Umweltbericht wurden
durch den Gemeinderat der Gemeinde Plankenfels in seiner Sitzung am 31. März 2010 beschlossen.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. März 2010 wurden die Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung des Planungsbüros vom 06. April 2010
für die Dauer eines Monats (mit Fristsetzung 10. Mai 2010) beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes
in der Fassung vom 26. März 2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. April 2010
bis einschließlich 10. Mai 2010 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung
im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld vom 01. April 2010, Nr.7/2010 hingewiesen.

Plankenfels, den 14. Mai 2010

Goldfuß
Erste Bürgermeisterin



d) Die Behandlung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
(Bürgerbeteiligung) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26. März 2010 wurde in der Sitzung des
Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels am 17. Mai 2010 durch Beschluss vorgenommen. Die Gemeinde
Plankenfels hat mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Plankenfels vom 17. Mai 2010
bzw. 26. Juli 2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26. März 2010 gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Plankenfels, den 18. Mai 2010 und 27. Juli 2010

Goldfuß
Erste Bürgermeisterin



e) Nachdem die Gemeinde Plankenfels keinen Flächennutzungsplan besitzt, ist eine Genehmigung des
Bebauungsplanes / der Satzung erforderlich.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes / der Satzung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Bayreuth vom
05. August 2010 AZ 2010 - 107 erteilt.

f) Der genehmigte Bebauungsplan in der Fassung vom 26. März 2010 wurde am 19. August 2010
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld
Nr. 17/2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Plankenfels, den 20. August 2010

Goldfuß
Erste Bürgermeisterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Plankenfels - Scherleithen

Gemarkung: Plankenfels, Flnr. 882 Tfl., 884 Tfl., 638 Tfl.

Vorhabenträger:

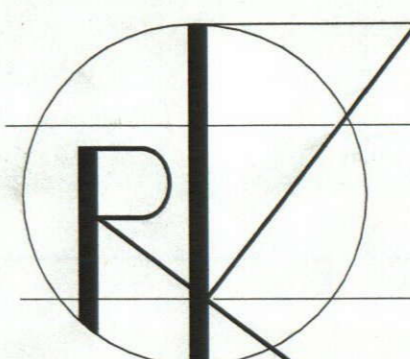
Peter Polewka
Scherleithen 5
95515 Plankenfels
Telefon: 09204 - 1212
Telefax: 09204 - 1238

Zeichnung:

Bebauungsplan M1:1000

Erstellt/Geändert:

geändert März 2010



REINER KÜFNER
ARCHITECT / BDP / DPL / Ing. FH
OBERGRAFENTHAL 4
95463 BINDLACH
TEL. 09208/9502
FAX. 09208/9504

Datum:	26. März 2010	Proj.Nr.:	09/0429
Gez.:	RR	Plan-Nr.:	1
			Blatt: