

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dächer**
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern und Pultdächern zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 40° liegen. Für Nebengebäude und Garagen sind alle Dachformen zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.
- 2.2. Garagen und Nebengebäude**
Je Wohnung sind mindestens zwei Garagen, Carports oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Untergeordnete Gebäude, wie Garagen, Carports, Nebengebäude oder Überdachungen müssen von der Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten. Metallgaragen sind nicht zulässig.
- 2.3. Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Zur Straße hin sind Maschendrahtzäune und Mauern nicht zulässig.
- 2.4. Niederschlagswasserbehandlung**
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung sollte pro Baugrundstück mindestens eine Zisterne mit einem Regenwasserpuffer von mindestens zwei Kubikmetern erstellt werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam in die Kanalisation einzuleiten.
- 2.5. Pflanzabstände**
Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

20°-40°

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,35	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOK 8,5m	o	Bauweise
Dachneigung	20°-40°		

Flurstücksnummer **145**

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Parzellengrenze

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 nichttragfähiger Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Vorrichtungen 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. Denkmalschutz**
Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4.3. Energieeinsparung**
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.
- 4.4. Entwässerung**
Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat Steinbach a.Wald beschloss in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Planunterlagen in der Fassung vom konnten in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Steinbach a.Wald eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom bis im Internet unter <http://www.steinbach-am-wald.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach in der Fassung vom wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Steinbach a.Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Steinbach a.Wald,
Gemeinde Steinbach a.Wald
Thomas Löffler
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Steinbach a.Wald,
Gemeinde Steinbach a.Wald
Thomas Löffler
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

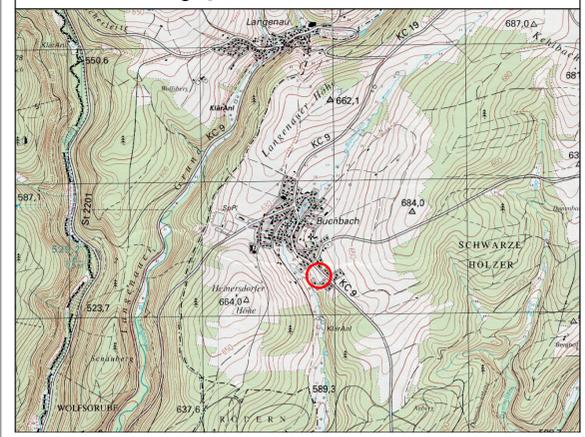
5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Steinbach a.Wald zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 wird hingewiesen.

Steinbach a.Wald,
Gemeinde Steinbach a.Wald
Thomas Löffler
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000



Ausgleichsfläche 1:5.000 (Teilfläche Flur-Nr. 344, Gemarkung Windheim)



Proj.-Nr. und Bauvortraben: **110.02**

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Aubachtal“ im Gemeindeteil Buchbach, Gemeinde Steinbach a.Wald

Planungsstand: 20. Januar 2021 **ENTWURF**

Maßstab: 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kahlgraben 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 / kö
Ort, Datum: Kronach, im März 2021

Dipl. Geop. Norbert Köhler

Festsetzungen

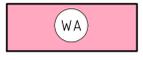
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 538), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3785), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Bei den geplanten Wohnhäusern unmittelbar an der Kreisstraße sind die schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) bezüglich der Kreisstraße zur lärmabgewandten Seite hin anzuordnen.



GRZ 0,35

1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen/Höhenlage

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 8,5m) von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Umgerordnete Bauteile, wie Schöte oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter übertreten. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße in der Achse des Haupteingangs liegen.

GOK 8,5m

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.



1.2.2. Baugrenze

Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.



1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeneivellemt mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden auf eine Gesamtbreite von 5,50 Metern ausgebaut.

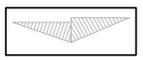


1.3.2. Straßenbegrenzungslinie



1.3.3. Sichtdreiecke

Die Sichtfelder der Anfahrtsicht sind von Sichthindernissen und Gehölzen von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

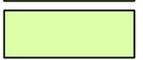


1.4. Grünflächen

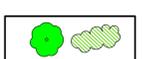
öffentliche Grünfläche



private Grünfläche.



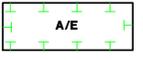
Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen



Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Zur freien Landschaft hin ist ein dichter, mindestens zweizeiliger, drei Meter breiter Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück mindestens zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist hierbei zu beachten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Gebiet ist von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei einem niedrigen Versiegelungsgrad ergibt sich somit ein Kompensationsfaktor von maximal 0,8. Bei einer (Neu-) Bau- und Straßenfläche von 4.850 m² entsteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von rund 3.900 m². Die Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig auf dem Grundstück Flur-Nummer 344 der Gemarkung Windheim durchgeführt. Das Grundstück beginnt etwa 250 Meter oberhalb des Windheimer Ölschützens und liegt auf der westlichen Seite der Ölschütz. Das Grundstück wird von der Gemeinde Steinbach a.Wald erworben. Es werden die standortfremden Fichten entnommen und die Fläche wird je nach Untertwuchs zu einem naturnahen Niederwald oder in Extensivgrünland umgewandelt.



1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

