



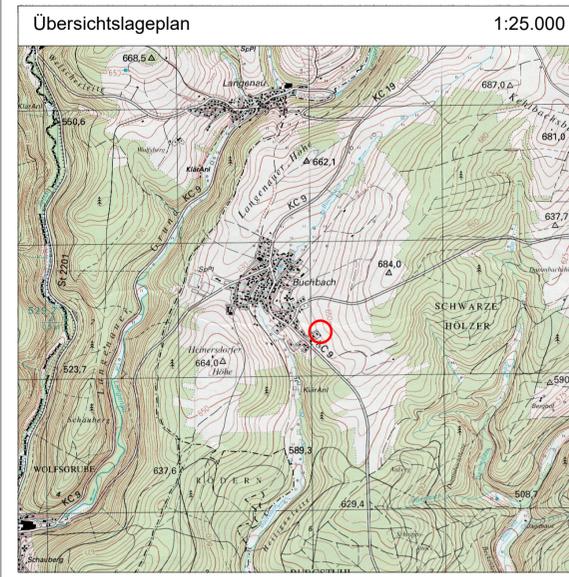
Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 12. Januar 2022.
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung

- 4. Hinweise**
- 4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen**
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagertiefen 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 und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen 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. Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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. Verfahrensvermerke**
- 5.1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Steinbach a.Wald beschloss in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ im Gemeindeteil Buchbach. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.
- 5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.
- 5.4. Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung für die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ im Gemeindeteil Buchbach wurde 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 6. Mai bis 7. Juni 2021 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 Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ 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 die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ im Gemeindeteil Buchbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Steinbach a.Wald, im
Gemeinde Steinbach a.Wald
Thomas Löffler
Erster Bürgermeister
- (Dienststempel)
- 5.7. Ausgefertigt**
Steinbach a.Wald, im
Gemeinde Steinbach a.Wald
Thomas Löffler
Erster Bürgermeister

5.8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss für die Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ 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

(Dienststempel)



Festsetzungen

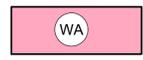
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

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.



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.

GOK 8,5m

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. Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 30 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße in der Achse des Haupteingangs liegen.

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.

O

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.



1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeneivellement 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



1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

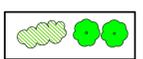


private Grünfläche



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

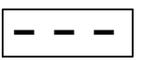
Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen



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 Laubbau 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. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern und Puttdächern 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.

20°-40°

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 Maschendrahtzaune 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.

3. Weitere Planeintragungen

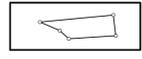
Nutzungsschablone:

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

Flurstücksnummer

57715

vorhandene Grundstücksgrenze



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.10.04	
Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Langenbach" im Gemeindeteil Buchbach, Gemeinde Steinbach a.Wald		
Planungsstand:	23. Februar 2022	VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfverfasser:		
bearb./gez.:	kö / kö	 Dipl. Geogr. Norbert Köhler
Ort, Datum:	Kronach, im Februar 2022	