

GE	GRZ 0,8
GOKS10m	
FD/PD/SD/WD/ZD	≤25°

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 8 BauNutzungsverordnung. Öffentliche Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

1.1.1. Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.2. Grundflächenzahl

Die Gebäudeoberkante darf maximal zehn Meter (GOKS10m) betragen, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.2.2. Abstandsflächen

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsfläche

Neu zu erstellende Erschließungsstraßen werden auf eine Fahrbahnbreite von fünf Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Wirtschaftsweg

bestehende Wirtschaftsweg

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Ausgleichsfläche

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau zu pflanzen. Die im Plan festgesetzte Eingrünung zur freien Landschaft hin wird dabei angerechnet. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Im Zuge von Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 in Verbindung mit §§ 14 bis 17 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Entlang der Wirtschaftsweg Flur-Nummer 528 und 536 werden gemäß den Planzeichnungen Baumreihen gepflanzt. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in einem gegenseitigen Abstand von zehn Metern zu pflanzen. Zu pflanzen sind Winterinden und Spitzahorn im Wechsel.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bäume sind landschaftsgärtnerisch zu pflegen, bei Bedarf zu bewässern und bei Verlust zu ersetzen.

Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Bei privaten Ausgleichsflächen ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich.

1.6. Sonstige Planzeichen

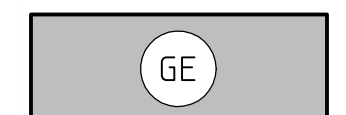
1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

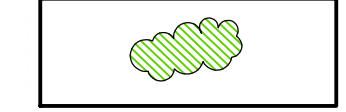
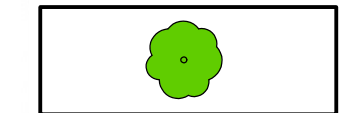
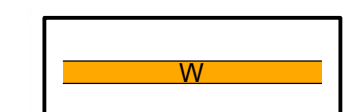
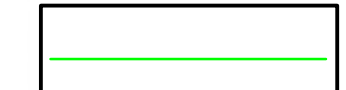
2.1. Dächer

Es sind Flachdächer, Putzdächer, Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von jeweils maximal 25° zulässig. Dachneigungen sind mit ziegel- oder naturrotten oder schieferfarbenen Tondachziegeln oder Betondachsteinen sowie roten oder grauen Titanzink- oder Trapezblechen auszuführen oder als Foliedach. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Geeignete Dachflächen sollten mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden. Eine Kombination mit Solarwärmekollektoren ist möglich.



GRZ 0,8

GOKS10m



FD/PD/SD/WD/ZD

≤25°

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzfassaden sind ebenfalls zulässig. Gebäudefassaden sollen entweder durch vertikale Elemente (Material- oder farbwechselnd) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern gegliedert werden.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen. Es sind heimische, insekten- und vogelfreundliche Gehölze aus der Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.

2.4. Beleuchtungsanlagen

Bei der Straßenbeleuchtung und bei der Beleuchtung der Gewerbebetriebsflächen sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3. Weitere Planeintragungen

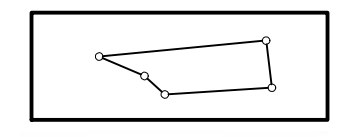
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOKS10m		
Dachneigung	FD/PD/SD/WD/ZD	≤25°	Dachneigung

Flurstücksnummern

534

vorhandene Grundstücksgrenzen



4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdbearbeitungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formrücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Wärmeinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist dem Bayernwerk sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

4.2. Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth, sowie das Bayernwerk, Kundencentrum Naila zu benachrichtigen.

4.3. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrgeschulter, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wasserbündende Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

4.4. Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder Bewässerung von Freiflächen und Gärten, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sind über Sicheranlagen an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinbach a.Wald beschloss in seiner Sitzung vom 8. November 2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld in der Fassung vom 5. Oktober 2022 konnte auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Steinbach a.Wald eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld in der Fassung vom wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Steinbach a.Wald vom bis mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Steinbach a.Wald unter www.steinbach-am-wald.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Steinbach a.Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

(Dienstsigel)

5.7. Ausgefertigt

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

(Dienstsigel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Steinbach a.Wald ab von jedermann eingesehen werden kann. Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Steinbach a.Wald geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

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

(Dienstsigel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: **1.10.05**

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld, Gemeinde Steinbach a.Wald

Planungsstand: 5. Oktober 2022 **VORENTWURF**

Maßstab: 1:1.000

Entwurfsverfasser:

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

besrb./gez.: KS / KÖ

Ort, Datum: Kronach, im September 2022