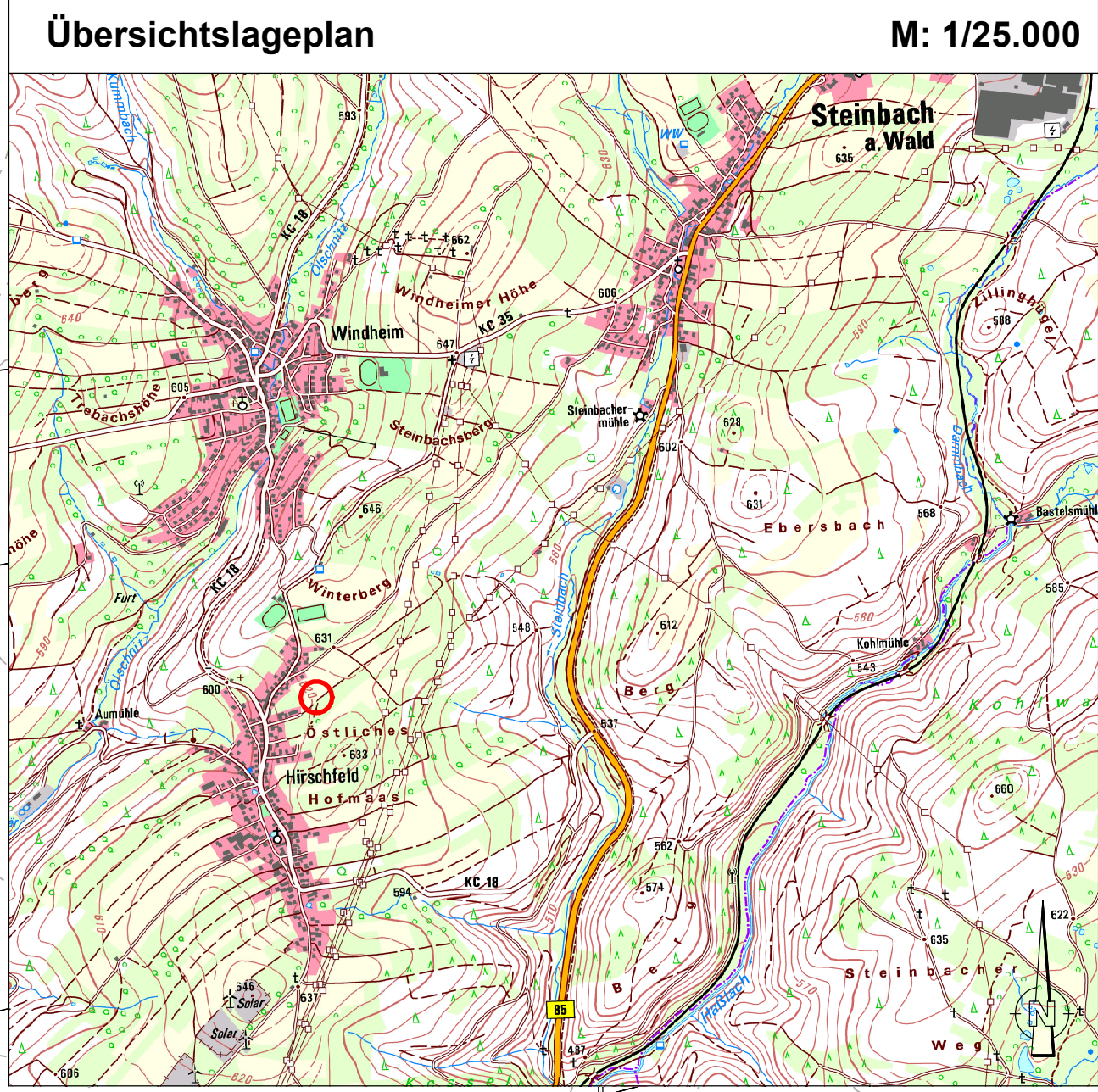
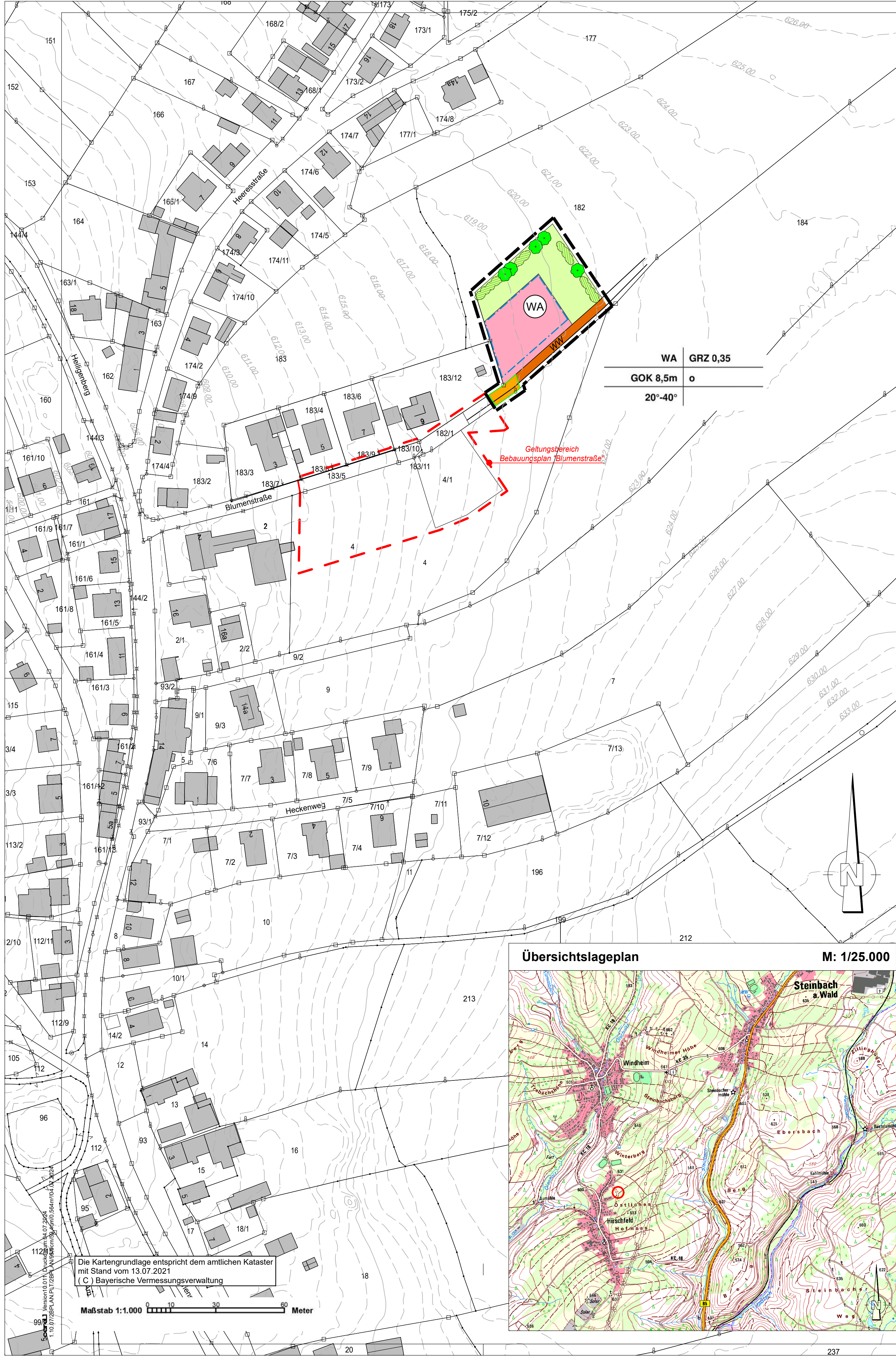




## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 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 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 96).

### 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.

##### 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. Untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

#### 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 Geländelevation mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

##### 1.3.3. bestehender Wirtschaftsweg

#### 1.4. Grünflächen

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 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. 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

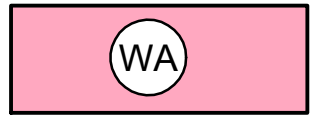
Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern und Pultdächern zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 40° liegen. Für Nebengebäude und Garagen sind alle Dachformen zulässig.

#### 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. Einfriednungen

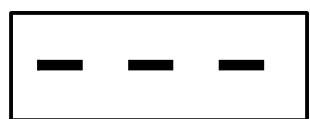
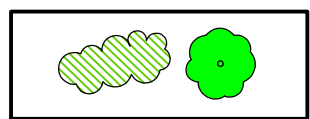
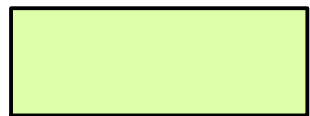
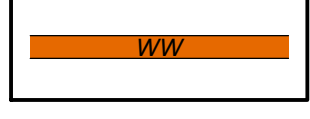
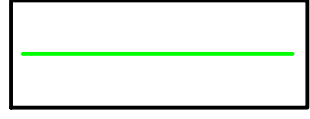
Straßenseitige Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Zur Straße hin sind Maschendrahtzäune und Mauern nicht zulässig.



GRZ 0,35

GOK≤8,5m

O



20°-40°

#### 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

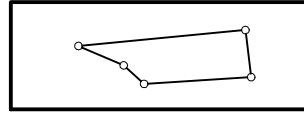
Nutzungsschablone:

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

Flurstücksnummer

182

vorhandene Grundstücksgrenze



Höhenlinie



### 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 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 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 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

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. 9 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. Verfahrensvermerke

#### 5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Steinbach a.Wald beschloss in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die 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 ..... an der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld in der Fassung vom ..... wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslegenden 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld 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 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Blumenstraße“ im Gemeindeteil Hirschfeld 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)

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Proj.-Nr. und Bauvorhaben:                                                                                                                                            | 1.10.07                                                                                                                |            |
| 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Blumenstraße" im Gemeindeteil Hirschfeld, Gemeinde Steinbach a.Wald, Landkreis Kronach |                                                                                                                        |            |
| Planungsstand:                                                                                                                                                        | 24. Juli 2024                                                                                                          | VORENTWURF |
| Maßstab:                                                                                                                                                              | 1:1.000                                                                                                                |            |
| Entwurfsverfasser:                                                                                                                                                    | <br>Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach<br>Tel. (09261) 6062-0<br>e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de |            |
| bearb./gez.:                                                                                                                                                          | kö / kö                                                                                                                |            |
| Ort, Datum:                                                                                                                                                           | Kronach, im Juli 2024                                                                                                  |            |