

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

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.A., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). 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. Bei den talseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal einen Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand). Bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal zwei Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand).

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 Geländevellemet mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

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

Biotop-Nr. 5534-1047-001 Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim

Biotop-Nr. 5534-1047-002 Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim

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.

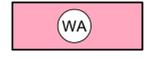
1.6. Sonstige Planzeichen

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 Puttdächern zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Für Nebengebäude und Garagen sind alle Dachformen zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.



GRZ 0,4

GOK 8,5m

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	GOK 8,5m	o	Bauweise
Dachneigung	20°-45°		

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 den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten. Metallgaragen sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen 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.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Flurstücksnummer	344/5
vorhandene Grundstücksgrenze	
geplante Grundstücksgrenze	
bestehendes Gebäude	
Höhenlinie	
bestehende Waldfläche	

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 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 Warnrichtungen 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 Bauvorfrage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Steinbach a.Wald beschloss in der Sitzung vom 8. November 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim 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. Zusätzlich wurden sie im Internet unter <http://www.steinbach-am-wald.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim in der Fassung vom wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim 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. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich 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 Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim 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 Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

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

(Dienstsigel)

5.7. Ausgefertigt

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

(Dienstsigel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstdaten 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

(Dienstsigel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.10.06
----------------------------	---------

Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Stöckig" im Gemeindeteil Windheim, Gemeinde Steinbach a.Wald

Planungsstand:	4. Dezember 2024	überarb. ENTWURF
----------------	------------------	------------------

Maßstab:	1:1.000
----------	---------

Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure	
Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de		

bearb. /gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im November 2024

Dipl. Geogr. Norbert Köher