

GEMEINDE WARMENSTEINACH - BEBAUUNGSPLAN NR. 17 " KRÜGELWIESE "

A) Zeichenerklärungen und Festsetzungen

1. Veränderte Festsetzungen (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich

2.1 ——— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. Bauliche Nutzung

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

4. Baugarten, Bauweisen

4.1 ——— Baugarten Gebäude

5. Grünflächen, Begrünung

5.1 ——— Grünflächen

5.2 ——— Hanggraben

5.3 ——— OKO-Ausgleichsflächen

6. Öffentliche Erschließung

6.1 ——— Straßen

7. Sonstige

7.1 GA Garagen

7.2 ——— vorgeschriebene Frischrichtung

7.3 ——— Beispielsgebäude

7.4 ——— Gebäude BESTAND

7.5 ——— Grundstücksgrenzen geplant

7.6 ——— Grundstücksgrenzen BESTAND

7.7 ——— Bachlauf BESTAND

7.8 ——— Höhenlinien BESTAND

B) Festsetzungen für den Bebauungsplan

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 und 4 der BauNVO festgesetzt. Das angegebene höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugarten 0.3) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.1 Die Abstandsflächen im Geltungsbereich sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgelegt, dass die Wandhöhe der freistehenden oder auf der Grenze stehenden Garagen oder Carports zur Straße hin max. 3,0m und an der Gartenseite bei einer Wandhöhe von 9,0m, auf Grund des vorh. Geländes max. 6,0m betragen darf.

1.1.2 Nachbargrundstücke dürfen durch die Grenzgaragen in ihrem vorn natürlichen Gelände nicht beeinträchtigt werden.

1.2.1 Nutzungsschablone WA (Allgemeines Wohngebiet)

WA I+D Zulässig sind Wohnhäuser mit 2 Geschossen + Dachgeschoss, wobei das EG straßenseitig mit der Straße ca. Höhen- gleich und das Untergeschoss teilweise sichtbar sein kann. (siehe Schmasschnitt).
EG = Erdgeschoss (siehe Schmasschnitt).
SD = Sonderanforderungen an Festsetzungen des Bebauungsplans.
SD = Sonderanforderungen an Festsetzungen des Bebauungsplans.
SD = Sonderanforderungen an Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.2.2 Die Geschossigkeit ist als ein Maximum einzuhalten, eine Unterschreitung ist zulässig.
Oberkante: Fertig-Fußboden bis Unterkante Stufen an der Innenseite der Außenwand ist zulässig, soweit die Geneigtebedigungen der Höhenentwicklung nach Ziff. 2 eingehalten werden. Dachneigung 25 bis 30 Grad ist zulässig.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Zulässig sind Garagen und Carports mit einem straßenseitig mit der Straße ca. höhengleichem EG und einem lattenartig schraalen Untergeschoss (siehe Schmasschnitt) und Festlegung Ziff. 1.1.1.
Satteldach, Dachneigung und Dachendeckung wie Wohnhäuser. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Von öffentlichen Straßen- und Wegenflächen müssen Garagen und Carports mind. 5,5 m entfernt stehen, um eine vorrätstatische (Stauraum) zu gewährleisten. Diese darf zur Straße hin nicht eingezäumt werden und Zahl nicht als Stellplatz, Pro Wohnmehrl. d.h. pro Wohnung bzw. pro Einheitsmehrwahl sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuzahlen.

1.4 Schneelagerung und Sichtverhältnisse

Entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin ist ein 3 m tiefer Streifen von Bewuchs, Einfriedungen, Gebäuden und dergleichen mit einer Höhe von mehr als 75cm über Gelände freizuhalten um die Ansehbarkeit aus dem Grundstück sicherzustellen. In den Wintermonaten, von Dezember - April) ist ein 1,0m breiter Streifen entlang der Straßengrenze von jeglichen Stauden, Büschen, Einbauten oder dergleichen freizuhalten um die Sichtverhältnisse zu ermöglichen.
Zulässig ist sind Rasen, wassergebundene oder geplasterte Oberflächen. Lose Steine sind nicht zulässig, da diese bei der Schneensorgung mit aufgenommen werden können (siehe auch Festsetzungen Ziff. 8).
Die Schneelagerung ist durch den Grundstücksgrenznummer zu dulden.

1.5 **Nebenanlagen**
1.5.1 Gerätschaften oder Gartenhäuser in Holzkonstruktion sind auch außerhalb der Baugarten zulässig, soweit sie Bestandteile sind und nicht mehr als 2,5m hoch sind und deren Fläche 25,0qm (mit max. 5,0/5,0m) und 7,50qm BRL nicht überschreiten.
1.5.2 Beweispflichtige Ableitbiller sind in geschlossenen Mülltonnenanlagen unterzubringen. Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz zu umgeben, sie sind auch außerhalb der Baugarten zulässig. Eine freie Aufstellung von Mülltonnen ist nicht zulässig.

1.6 Dachgestaltung

1.6.1 Die Frischrichtung für Wohngebäude, Garagen und Carports ist parallel zur Straße festgelegt.
1.6.2 Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer, Kruppelwälder an Hauptdächern, Erken und Garagen sind nicht zulässig.

1.6.3 Als Dachaufbauten sind Einzelgaragen von max. 2,50 m Breite, zusammen jedoch höchstens auf 1/3 der Traufhöhe zulässig. Ausbauten von Ortsgang mind. 2 m. Dachaufbauten sind zulässig mit Satteldächern, Schiepladdächern und Flachdächern.

1.6.4 Material für Dachdeckung, Ziegel und Dachsteine in schwarzen, braunen, roten, grauen oder anthrazitfarbenen Naturtönen. Zulässig sind braune schwarze Natur- oder Kunststeindeckung sowie Belagdeckungen aus beschichteten Blech oder Metallplatten. Elemente zur Kollektion von Schmutzwasser sind auch auf Dächern sowie als Metallplatten, als auch als anliegende Elemente heranzubringen zulässig.

1.7 Fassadengestaltung

Zulässig sind: Sanstrichfassaden, Putzfassaden mit hellen Tönen (auch mit gleichfarbenen Sandsteinelementen), Holzfassade in waagrecht und senkrechter Art, auch Blockschichtbau aus Holz. Nicht zulässig sind: andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Faserzementplatten, Kunststoffe. Eine Fassadengestaltung (auch teilweise) ist erwünscht. Elemente zur Kollektion von Sommerregen sind auch an Fassaden heranzubringen zulässig.
Für Wintergärten sind geeignete, gläserne Metall- oder kunststoffbesetzte Zulässig. Diese haben sich in ihrer Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen (grau, beige und weisse Töne).

1.8 Einfriedungen

1.8.1 Allgemein: Mauern oder Zäune mit schräger oder horizontaler Latung oder Verkleidung sind nicht zulässig. Alle Zäune müssen 10 cm Bodenabstand haben, damit Kleintiere wechseln können.
1.8.2 Straßenseitig: Straßenseitig sind, nach dem in Ziff. 1.4 festgelegten Abstand, Zäune, auch Stablatenzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune, bis 1,50 m hoch inklusive max. 25cm Sockel zulässig.

1.9 Zwischen Baugrundstücken seitlich und rückwärts: Zwischen Grundstücken und zur rückwärtigen Begrünung sind Zäune wie vorstehend, jedoch ohne Sockel zulässig.

1.10 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

1.10.1 Die maximale Geschosshöhe sind 3,00m zulässig. Ausgehend von der Höhe der Straße in der Mitte der jeweiligen Bauweise ist Begrünung zur Straße hin eine Firsthöhe von max. 7,80m mit der Oberkante der Dachhaut) von max. 8,30m zulässig. Diese Maße dürfen nicht überschritten werden und sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
Nachbargrundstücke dürfen in ihrem vorn natürlichen Gelände nicht beeinträchtigt werden.

1.11 Werbeanlagen: Leuchtbekanntmachung ist unzulässig.

1.12 Abwasserentlastung Regenwasserentlastung und Regenwasserverwendung:

Die Ableitung der Abwasser hat im Trennwassersystem zu erfolgen.

4.1 Auf jedem Grundstück ist zur Speicherung des Regenwassers das aus Dachflächen anfallt, eine mind. dem 50-fachen der bebauten Grundfläche (enalog Berechnung GRZ) entsprechenden Menge in Litem fassende Zisterne zu errichten (das entspricht 50 Liter pro m²). An deren Oberlauf ist ein wirksamer Sickerschicht von mind. der Hälfte der Größe der Zisterne anzuschließen, dessen Oberlauf ist, soweit die Zisterne zwischen Haus und Straße angeordnet wird, in der Straße überlaufbar. Regenwasserkanal zuzuführen. Wenn die Zisterne getrennt angeordnet wird, ist der Überlauf dem öffentlichen Hanggraben unterhalb der Grundstücke zuzuführen. Diese Lösung wird sich insbesondere für die lattenartig überlaufenden Dachflächen anbieten. Es wird empfohlen das Regenwasser als Garten- und Grauwasser (WC) zu nutzen.

4.2 Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser und verunreinigtem Oberflächenwasser, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen, den Abfall von Oberflächenwasser durch unversiegelte Oberflächen so gering als möglich zu halten.
4.3 Auf dem weithin (teilweise) angeordneten der Gemeinde verbleibenden Grundstück und ein Hanggraben, der dem Regenwasser zuzuführen, dazu wird die Gemeinde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen. Dem Anlieger wird per Grunddienstbarkeit anfallen, den Graben vorpflichtig zu pflegen. Einmal die Pflege nicht, ist die Gemeinde berechtigt die Pflege für die Anlieger kostenpflichtig vorzunehmen. Dies wird ebenfalls per Grunddienstbarkeit anfallen. Das Hanggrabengrundstück ist von Befahrung freizuhalten, damit der Graben pflegbar bleibt.

4.4 Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versenkung von gemauerten Niederschlagswasser (NW-FrV) und die technischen Regeln zum schadhafte Einleiten von gemauerten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) müssen beachtet werden, ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserentlastung erforderlich, ist beim IRA eine Erlaubnis nach Art. 70 BauNVO zu beantragen. Legungen von wassergründenden Stoffen sind über das Formblatt Anzeige der Lagerung wassergründender Stoffe anzugeben.

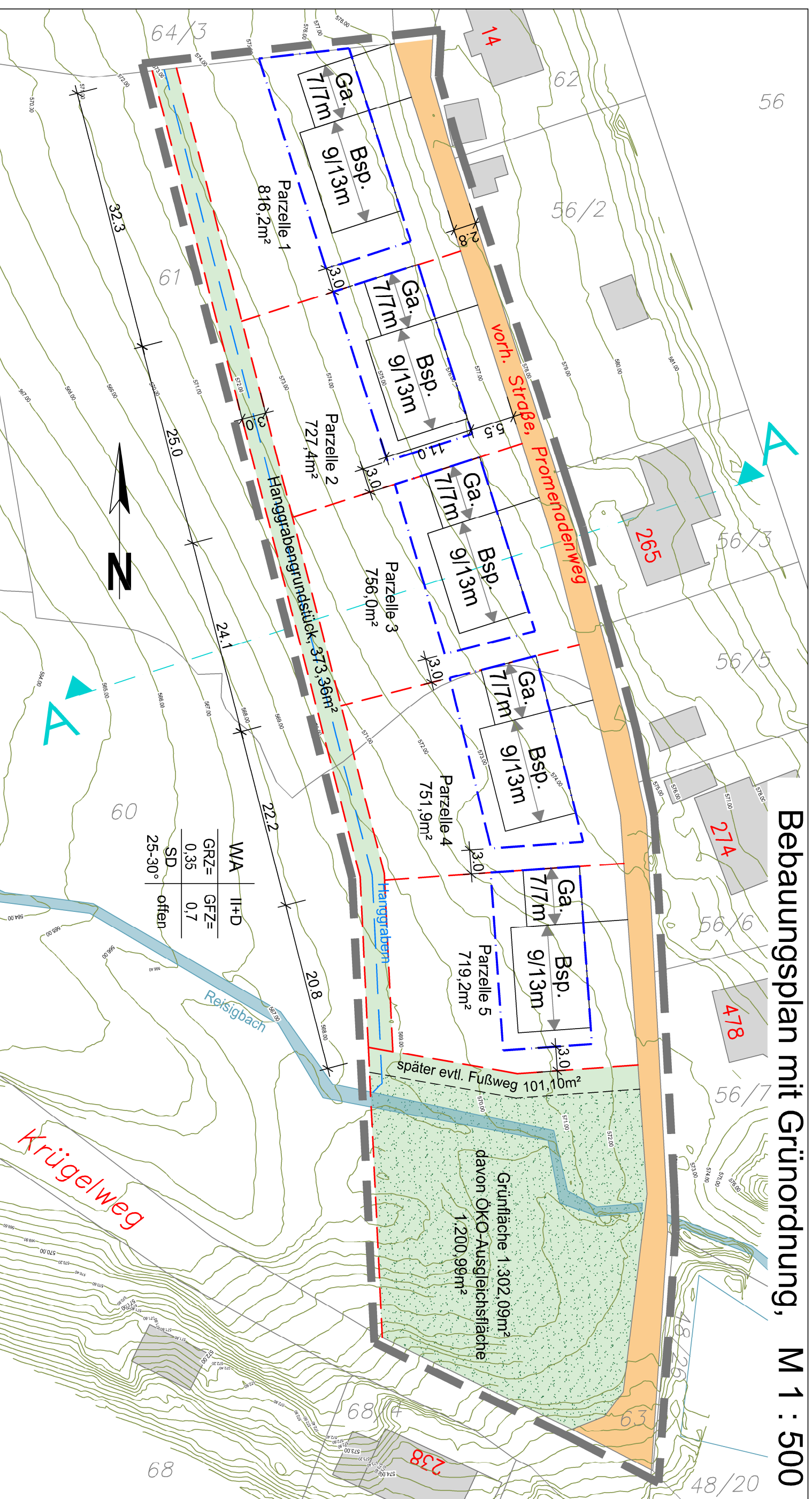
4.5 **Bodenfunde - Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (vom 25.05.1973 (GVBl. 137/93) unverzüglich der Gemeinde Warmensteinach zu melden. Das Gebiet ist derzeit nicht als Verdachtsfläche für Bodenfundort zu kartieren.

4.6 **Richtfunktrasse**
Soweit das Beispiel von einer Richtfunktrasse überquert wird, können daraus keine Regressionsstriche geltend gemacht werden.

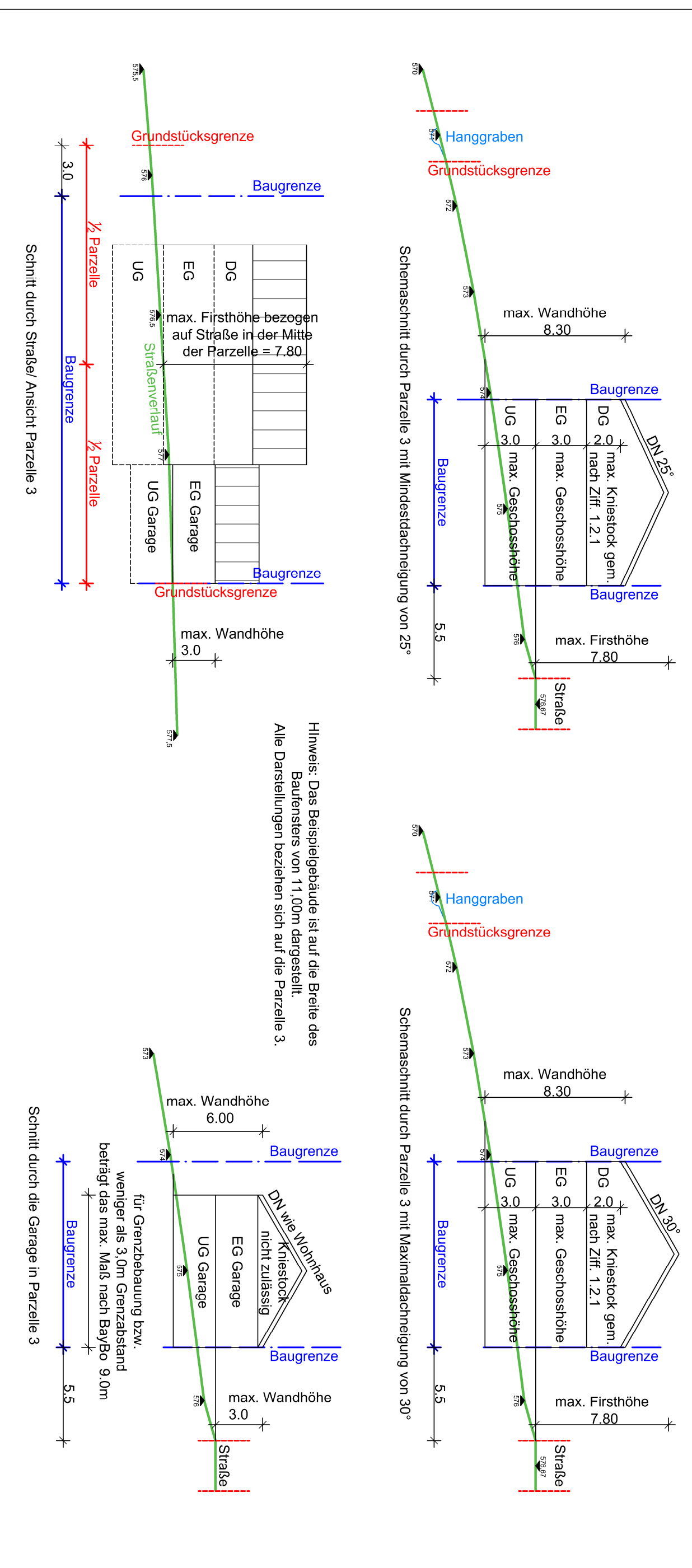
4.7 **Grünordnung**
Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Arten von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern II. Artensitz zu pflanzen. Die Begrünung hat sich nach der in diesem Bestimmungssatz enthaltenen Grünordnung zu richten.
Nicht zulässig sind Nachbargärten, insbesondere der Arten Taxus und Thuja.
Das Anlegen von mit Strohmatten oder mit Kesselfäden belegten Flächen ist zulässig, max. 6,00m breite Strohmatten entlang von Gebäuden, nicht zulässig.
Auf die zeichnerischen Festsetzungen der Grünflächen und der Flächen zum ökologischen Ausgleich (OKO), die daherkunft von Begrünung und nachfolgender Befrachtung freizuhalten.

4.8 **Ausgleich (OKO)**, die daherkunft von Begrünung und nachfolgender Befrachtung freizuhalten. In Bereich der festgesetzten OKO-Ausgleichsfläche ist der Reispflicht samt seinem Baumaum in seiner Natürlichkeit zu erhalten. An trockenen Rand zum Krügelweg hin ist eine Obstbaumreihe nach beidseitiger Anleiße mit einem Baumstamm von ca. 10cm anzulegen, als Streifenstübe mit Mehrzahl für die dafür typischen Mandzeln.

4.9 Zusammenhängende Kies- oder Splenflächen, soweit nicht Traufbereiche an Gebäuden, sind in Erhaltung von Insekten und Vögeln zu Verfügung zu stellen.
4.10 Bestandteil dieses Bebauungsplans sind auch (siehe Anlage) Begründung und Umweltbericht.



Schemaschnitte zum Bebauungsplan, M 1 : 250



Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume für die Ökologischerfläche, hier Streifenstübe, ist aus folgender Anleiße zu trennen:

- HOCHSTÄMME**
 Malus (Apfel)
 Prunus domestica (Pflaume)
 Prunus avium (Weißdorn)
 Prunus cerasus (Sauerkirsche)
 Prunus avium (Stiltsirsche)

- STRÄUCHER**
 Catalpaus monogyna
 (Eingriffeliger Weibdom)
 Cornus sanguinea (Hortensie)
 Cornus avellana (Hasel)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Sorbus nigra (Feldahorn)
 Sorbus domestica (Weißdorn)
 Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)
 Rosa Canina (Hundsrose)

- HOCHSTÄMME**
 Sorbus aucuparia
 (Eberesche, Vogelbeere)
 Tilia cordata (Giesenspinne)
 (Winterlinde, Steinalder)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Carpinus betulus
 (Hainbuche, Weibdorn)
 Crataegus
 (Geißelholz)
 Prunus avium (Stiltsirsche)
 (gehört Rodon)

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher für die Baugrundstücke ist aus folgender Anleiße zu treffen:

c) **Satzung**
 Die Gemeinde Warmensteinach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Art. 4 bis 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzonenverordnung (PlanZ) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 17 "Krugelwiese" als Satzung.

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
 § 2 Der Lageplan M 1:500, der Grünordnungsplan M 1:500 sowie der Schemaschnitt M 1:500, jeweils mit den Zeichenerklärungen, den rechtlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
 § 4 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

d) **Verfahrensvormerkke**
 Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... 2021 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 17 "Krugelwiese" beschlossen.
 In der Sitzung vom ... 2021 hat der Gemeinderat den Vorentwurf in der Fassung vom ... 2021 genehmigt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben. Dieser Vorentwurf wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... 2021 bis zum ... 2021 öffentlich ausgestellt. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... 2021 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der vorzuzugewogenen Bürger- und Behördenbeteiligung abgefragt und den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 "Krugelwiese" beschlossen.
 Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht und mit Amtsblatt Nr. ... 2021 veröffentlicht. Dieser Entwurf wurde mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom ... 2021 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ... 2021 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der vorzuzugewogenen Bürger- und Behördenbeteiligung abgefragt und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 17 "Krugelwiese" in der Fassung vom ... 2021 gefasst. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 2021 über den Satzungsbeschluss und die Abwägungsinhalte informiert. Der Satzungsbeschluss wurde am ... 2021 ortsüblich bekannt gemacht und in dem Amtsblatt Nr. ... 2021 veröffentlicht.
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 17 "Krugelwiese" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 "Krugelwiese" ist gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich und wird seit diesem Tag mit Begründung und Umweltbericht zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Warmensteinach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Warmensteinach, den (Siegel)
 Hermann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WARMENSTEINACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 " Krugelwiese "

VORENTWURF

Fassung zum: 16.09.2021 M 1 : 500