

GEMEINDE WARMENSTEINACH - EINBEZIEHUNGSSATZUNG auf Flur-Nr. 396

A.) Rechtsgrundlagen

- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9, 10, 34 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

B.) Naturschutzrechtlichen Festsetzungen

- I. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

C.) Zeichenerklärung

I. Festsetzungen durch Planzeichen (nach PlanZV)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 g/o Geschlossene oder offene Bauweise
 - 2.2 **---** Baugrenze
 3. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 3.1 **///** Straßenverkehrsflächen besond. Zweckbestimmung, hier vorhandene Parkplätze
 4. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - 4.1 **■** Grünflächen privat
 5. **Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ### II. Darstellung und nachrichtliche Übernahme
1. **---** Bestehende Grundstücksgrenzen
 2. **■** Bestehende Bebauung (Hauptgebäude/Nebengebäude)
 3. **699** Bestehende Flurnummer
 4. **---** Reale Grenze des Geltungsbereichs und Berechnungsgrenze GRZ / GFZ
 5. **---** Bauabsicht
 6. **---** Schnittlinie durch Bauabsicht
 7. **6.0** Bemaßung

D.) Festsetzungen durch Text

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. **Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, nach § 34 BauGB).**
 - 1.1 Der Geltungsbereich umfasst 2.321 m². Allgemeines Wohngebiet am Königsheldweg auf Fl.Nr. 396 (soweit im Geltungsbereich). Sowie vorh. Asphaltfläche entlang des Königsheldwegs auf Fl.Nr. 396/7, 396/8 und Teilfläche von 396.
 - 1.2 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet 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. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 1.2.1 Die Abstandsflächen im Geltungsbereich sind nach Art. 6 BayBo einzuhalten.
- 1.2.2 Nachbargrundstücke dürfen in ihrem vorh. natürlichen Gelände nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Nutzungsschablone WA (Allgemeines Wohngebiet)

WA	II+D (E+I+D)	Zulässig sind Wohnhäuser mit 2 Geschossen + Dachgeschoss Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. SD = Satteldach und PD = versetzte Pultdach. Ein Kniestock bis zu 2,25m = gemessen von Oberkante-Fertig-Fußboden bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand ist zulässig, soweit die Grenzabmessungen der Höhenentwicklung nach Ziff. 2 eingehalten werden. Dachneigung 20 bis 45 Grad.
GRZ= 0,35	GFZ= 0,7	
SD, PD (versetzt) DN 20-45° Kniestock bis 2,25 m	offen	

- 1.3.1 Die Geschossigkeit ist als ein Maximum einzuhalten, eine Unterschreitung ist zulässig.
- 1.4 **Garagen, Carports und Stellplätze**
Zulässig sind Garagen und Carports mit den Festsetzungen Satteldach, Dachneigung und Dacheindeckung wie Wohnhäuser. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen müssen Garagen und Carports mind. 5,5 m entfernt stehen, um eine Vorfahrtsfläche (Stauraum) zu gewährleisten. Diese darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden und zählt nicht als Stellplatz. Pro Wohneinheit, d.h. pro Wohnung bzw. pro Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Oberflächen dürfen nicht aus ökotoxisch belastenden Stoffen hergestellt werden.
- 1.5 **Nebenanlagen**
 - 1.5.1 Gerätehäuten oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktion sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie baukörperlich und gestalterisch integriert werden und deren Traufhöhe 2,25m und deren bebaute Fläche 25,0m² (max. 5,0/ 5,0m) und 75,0m² Bruttoaninhalt (BRI) nicht überschreiten.
 - 1.5.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Müllcontainer sind mit einem Sichtschutz zu umgeben, sie sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine freie Aufstellung von Mülltonnen ist nicht zulässig.

Fortsetzung D.I (Planrechtliche Festsetzungen)

- 1.6 **Dachgestaltung**
 - 1.7.1 **Die Firstrichtung für Wohngebäude, Garagen und Carports wird nicht festgesetzt, um optimale Ausrichtung für eventuelle Solaranlagen zu ermöglichen.**
 - 1.7.2 Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer und versetzte Pultdächer. Krüppelwälrne an Hauptdächern, Erkern und Garagen sind nicht zulässig.
 - 1.7.3 Als Dachaufbauten sind Einzelgauben von max. 2,50 m Breite, zusammen jedoch höchstens auf 1/3 der Traufhöhe zulässig, Abstand vom Ortsgang mind. 2 m. Dachgauben sind zulässig mit Satteldächern, Schrägdächern und Flachdächern.
 - 1.7.4 Material für Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in schwarzen, braunen, roten, grauen oder anthrazitfarbenen Naturtönen. Zulässig sind ferner schwarze Natur- oder Kunstschieferdeckung sowie Stiefzadeneindeckung aus beschichtetem Blech oder Metallplatten. Elemente zur Kollektion von Sonnenenergie sind auch auf Dächern sowohl als innenliegende, als auch als aufliegende Elemente farzunabhängig zulässig.
2. **Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**
Als maximale Geschosshöhe sind 3,00m zulässig. Daraus resultierend ist eine Wandhöhe (das ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) von max. 8,50m zulässig, und zwar für Berg- und Talseiten. Dieses Maß darf nicht überschritten werden und ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
3. **Grünordnung**
Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Arten von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat sich nach der in diesem Bebauungsplan enthaltenen Grünordnung zu richten. Danach ist pro 200m² freibleibender Grundstücksfläche 1 Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen. Sträucher sollen als Gruppen vornehmlich an den Grundstücksgrenzen angelegt werden. Nicht zulässig sind Nadelgehölze, insbesondere der Arten Taxus und Thuja. Das Anlegen von mit Schotter oder mit Kieselsteinen belegten Flächen ist außer als max. 60cm breite Traufstreifen entlang von Gebäuden, nicht zulässig.
4. Zusammenhängende Kies- oder Schotterflächen, soweit nicht Traufstreifen an Gebäuden, sind in Gärten und Randeingrünungsflächen nicht zulässig. Ziel ist es möglichst viele Blühwiesen zur Ernährung von Insekten und Vögeln zur Verfügung zu stellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BayBo i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Fassadengestaltung**
Zulässig sind: Sandsteinfassaden, Putzfassaden mit gedeckten Tönen (auch mit gliedernden Sandsteinelementen), Holzverkleidung in waagerechter und senkrechter Art, auch Blockbohlenhäuser aus Holz. Nicht zulässig sind: andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Faserzementplatten, Kunststoffe. Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht. Elemente zur Kollektion von Sonnenenergie sind auch an Fassaden farzunabhängig zulässig. Für Wintergärten sind gegliederte, gläserne Metall- oder Kunststofffassaden zulässig. Diese haben sich in ihrer Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen (graue, beige und weiße Töne).
2. **Einfriedrungen**
 - 2.1 **Allgemein:** Mauern oder Zäune mit schräger oder horizontaler Lattung oder Verbrerterung sind nicht zulässig. Alle Zäune müssen 10 cm Bodenabstand haben, damit Kleintiere wechseln können.
 - 2.2 **Straßenseitig:** Straßenseitig sind Zäune, auch Stabgitterzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune, bis 1,50 m hoch inklusive max. 25 cm Sockel zulässig.
 - 2.3 **Zwischen Baugrundstücken seitlich und rückwärtig:** Zwischen Grundstücken und zur rückwärtigen Begrenzung sind Zäune wie vorstehend, jedoch ohne Sockel zulässig.
3. **Werbeanlagen:** Leuchtreklame ist unzulässig.
4. **Abwasserverhältnisse, Regenwasserrückhaltung und Regenwasserverwendung:**
Die Ableitung der Abwässer ist dem vorh. Mischwasserkanal zu zuführen. Auf jedem Grundstück ist zur Speicherung des Regenwassers, das aus Dachflächen anfällt, eine mind. dem 50-fachen der bebauten Grundfläche (analog Berechnung GRZ) entsprechenden Menge in Litern fassende Zisterne zu errichten (das entspricht 50 Liter pro m²). An deren Überlauf ist ein wirksamer Sickerschacht von mind. der Hälfte der Größe der Zisterne anzuschließen, dessen Überlauf ist dem in der Straße liegenden Mischwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen das Regenwasser als Garten- und Grauwasser (WC) zu nutzen.

5. **Lichtverschmutzung**
Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel oder Fledermäusen soll die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z.B. LED-Leuchten) verwendet werden.

III. Hinweise

1. Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser und verunreinigtem Oberflächenwasser, ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Es wird empfohlen, den Anfall von Oberflächenwasser durch unversiegelte Oberflächen so gering als möglich zu halten.
2. Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FrelV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENCGW) müssen beachtet werden. Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim LRA eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
3. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzugeben.
4. Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizölz Lagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AwSV Sachverständigen prüfen zu lassen.
5. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die derzeitig gültigen technischen Regeln sind einzuhalten. Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltspflichtigem ausreichend groß zu dimensionieren, schließlic einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen. Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ anzuzeigen.

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

STRÄUCHER

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Cornus sanguinea (Hartregel)
Corylus avellana (Hassel)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Holunder)	Berberis vulgaris (Berberitze)
Viburnum opulus (Schneeball)	Rosa Canina (Hundsrose)

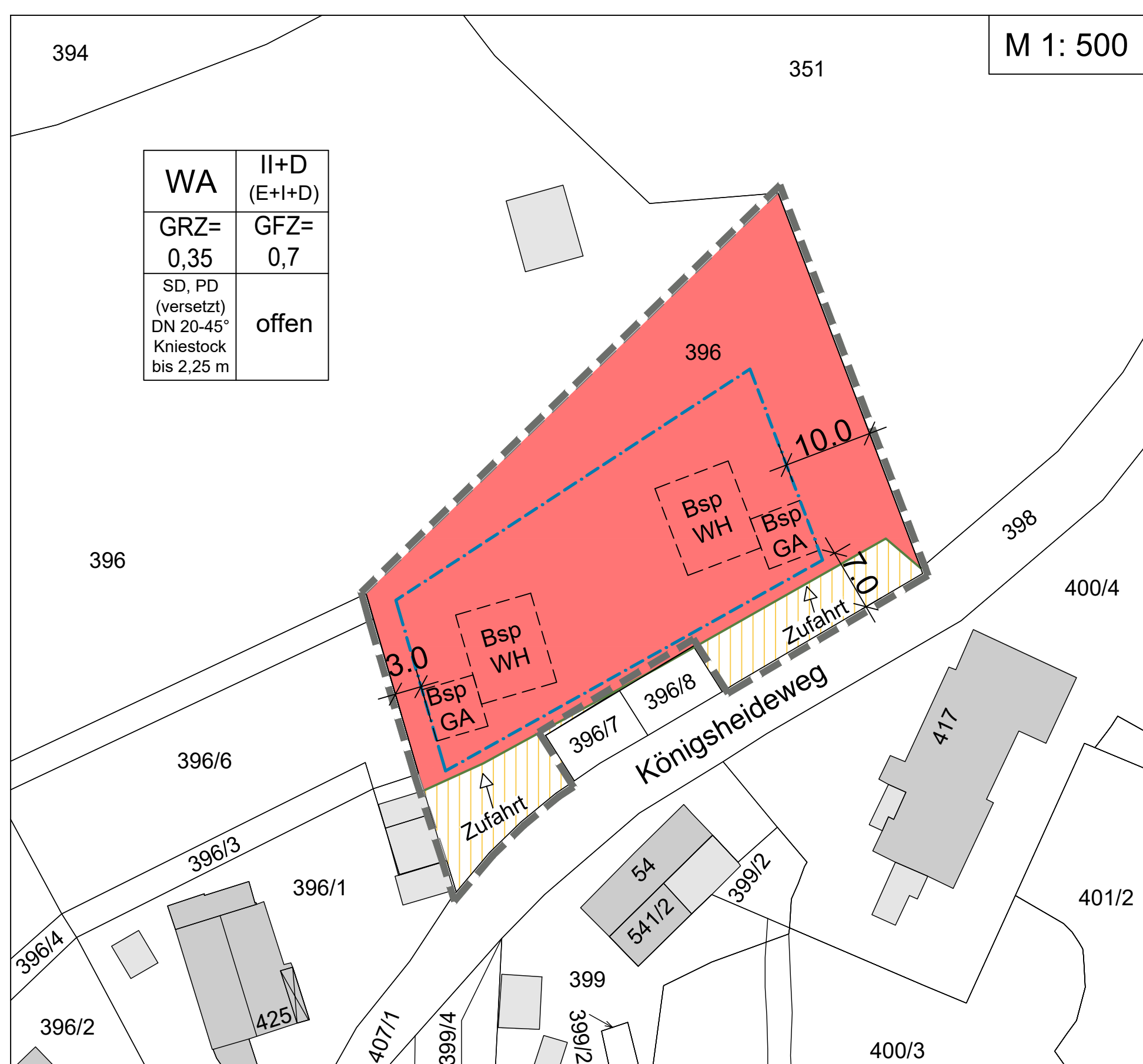
HOCHSTÄMME

Sorbus aucuparia (Eibersche, Vogelbeere)	Tilia cordata (Winterlinde, "Stadtlinde")
Acer platanoides (Spitzahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)	Prunus avium oder cerasus (Kirschen)
Prunus domestica (Pflaumen)	Pyrus (Birne)
Malus (Apfel)	

Fortsetzung D.III.3 (Hinweise)

6. **Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz**
Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten, zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" sind bei der Gebäudeplanung zu bedenken. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung sollen Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert. Etwasige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.
7. **Bodendenkmäler Funde**
Das Gebiet ist derzeit nicht als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler kartiert. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer 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 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.
8. **Richtfunktrasse**
Soweit das Baugebiet von einer Richtfunktrasse überquert wird, können daraus keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
9. **Bodenschutz, Grundwasser**
Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
10. Die erforderliche barrierefreie Erschließung des öffentlichen Verkehrsraums ist zu gewährleisten.
11. Technische Regelwerke
Die in diesem Bebauungsplan zitierten Normen (DIN 32984, DIN 18040-3, IN 4109, E DIN 4109-1/A1) werden bei der Gemeinde Warmensteinach vorgehalten und können dort im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan jederzeit eingesehen werden.
12. **Bestandteil dieses Bebauungsplans sind auch (siehe Anlage) Begründung und Umweltbericht.**



E.) Verfahrensvermerk Einbeziehungsatzung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungsatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom ...2023 hat in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom ...2023 hat in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom ...2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom ...2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...2023 die Einbeziehungsatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...2023 als Satzung beschlossen.

- den
- Gemeinde Warmensteinach
- Axel Herrmann, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Die Satzung wurde ausgefertigt:
- den
- Gemeinde Warmensteinach
- Axel Herrmann, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungsatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- den
- Gemeinde Warmensteinach
- Axel Herrmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE WARMENSTEINACH

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

auf Flur-Nr. 396

ENTWURF

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 09208/6224
TELEFAX 09208/6224
e-Mail: info@just-bindlach.de
internet: www.just-bindlach.de

Fassung zum: 05.06.2023

M 1: 500