

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf“ wurde am ..... ersichtlich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Schwarzenbach a.Wald ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes 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 Abwägungsverganges.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächenutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Schwarzenbach a.Wald geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, 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 Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

WA	GFZs0,8
GRZs0,4	II
GOKs9m	o
SD/PD/WD/ KWD/ZD/FDZ	
MI	GFZs0,8
GRZs0,6	II
GOKs9m	o
SD/PD/WD/ KWD/ZD/FDZ	

Schwarzenbach a.Wald, den .....  
Stadt Schwarzenbach a.Wald  
Reiner Feulner  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

### 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. 8), 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 Bauunterschiedsverordnung (BauUVV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3758), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 8), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. S. 1602), sowie der Oberflächenschutz für den Freistaat Bayern (OF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

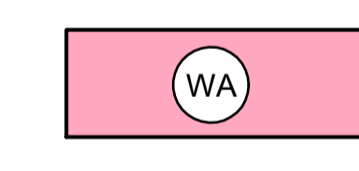
Diese Festsetzungen regeln die Bebauung im Geltungsbereich dieser Änderung abschließend. Sämtliche bisher geltenden Festsetzungen des B-Planes sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht anzuwenden.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

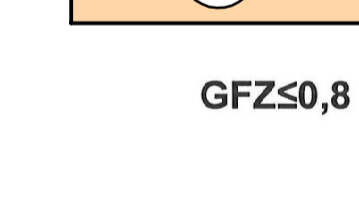
###### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Tankstellen sind nicht zulässig.



###### 1.1.2. Mischgebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 6 BauNVO. Tankstellen und Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.



##### 1.1.3. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZs0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZs0,8

##### 1.1.4. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZs0,4). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZs0,6). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZs0,4  
GRZs0,6

##### 1.1.5. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

II

##### 1.1.6. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOKs9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Hauptengens bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schilde oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

GOKs9m

#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

##### 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 zum Zeitpunkt des Satzungserrasses einzuhalten.

o

##### 1.2.2. Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Bauweisen festgesetzt.



##### 1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Bei Hauptgebäuden darf die Eingangebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) mit maximal 40 cm über der Straßehöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand). Zur Ermittlung der Höhenlage ist von der Baugrenzlinie eine Linie lotrecht zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu ziehen. Der Schnittpunkt des Lots mit dem Straßenrand bildet den jeweiligen Bezugspunkt der Straßehöhe. Bei der Erweiterung tieferliegender Räume sind Maßnahmen zum Schutz gegen Rückstau zu treffen. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

#### 1.3. Verkehrsflächen

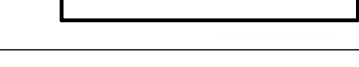
##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

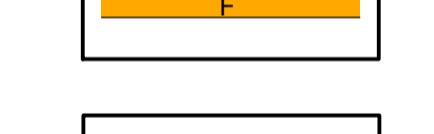


##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



#### 1.3.3. Fußweg



#### 1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Löschwasserbehälter

Trafostation

#### 1.5. Grünflächen

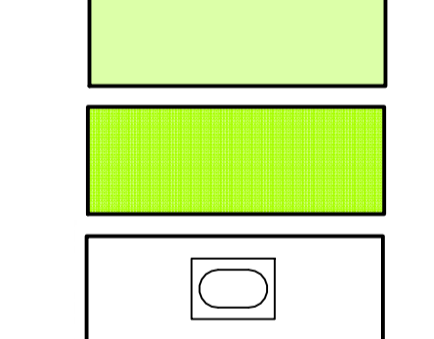
öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Sportplatz

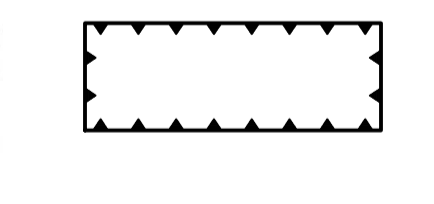
#### 1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkrönliger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestumfang 14-16 cm Umlaufhöhe und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Blumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur freien Landschaft sind Gehölzgruppen vorzusehen. Die im AGBB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

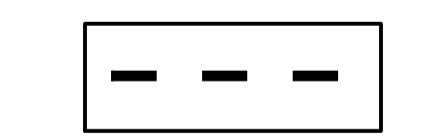


#### 1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Bei Wohngebäuden sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.



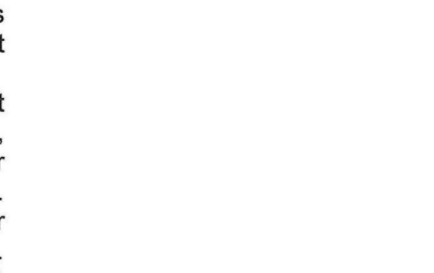
1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KW), Zeltdächer (ZD) und Flachdächer (FD). Dächer von Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Pult- oder Flachdächern mit einer Dachneigung von maximal 10°. Für die Dachdeckung sind dunkle Farbtonne sowie Ziegeltal zulässig. Als Materialien sind Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder Transitziegel zulässig, diese auch in der Farbe grau. Flachdächer sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflastersteinen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.



##### 2.2. Einfriednungen

Wird eine Grundstücksanfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten. Die Sicht für Verkehrsteilnehmer darf nicht beeinträchtigt werden. Wenn ein Sockel angelegt, so darf seine Höhe 10 cm nicht überschreiten. Ansonsten ist unter den Einfriednungen ein Freitrium von mindestens 10 cm freizuhalten. Einfriednungen zu öffentlichen Straßenflächen sind mindestens auf die Hälfte der Straßenlänge mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

##### 2.3. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garageneingang bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

### Weitere Planeintragen/Hinweise

Nutzungsanforderungen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZs0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZs0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOKs9m	o	offene Bauweise
Dachform	SD/PD/WD/ KWD/ZD/FDZ		

Art der baulichen Nutzung	MI	GFZs0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZs0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOKs9m	o	offene Bauweise
Dachform	SD/PD/WD/ KWD/ZD/FDZ		



#### Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

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

#### Bodenversiegelung

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

#### Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch in Planung 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 0951/40950, unverzüglich zu verlassen (Art. 8 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.

#### Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Änderung der Außenhaltelinie auf der Gebäudeseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

### 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 Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollen in Versickerungslagen oder in den Kanal eingeleitet werden.

### Starkregen

Es wird empfohlen, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus versiegelten Flächen sowie einem möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wird abfließendes Oberflächenwasser so möglichst schadlos ableiten können, Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Versorgungsmaßnahmen getroffen werden, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerreinigungsräume sollten wasserdicht oder mit Aufkantung ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

### Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

### Verfahrensvermerke

#### Änderungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 2. Februar 2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf Nr. 1“. Der Änderungsbeschluss wurde ersichtlich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf“ in der Fassung vom ..... wurde am 22. September 2021 konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15. Oktober bis 15. November 2021 im Rathaus der Stadt Schwarzenbach a.Wald eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ersichtlich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. In der gleichen Zeit wurde die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

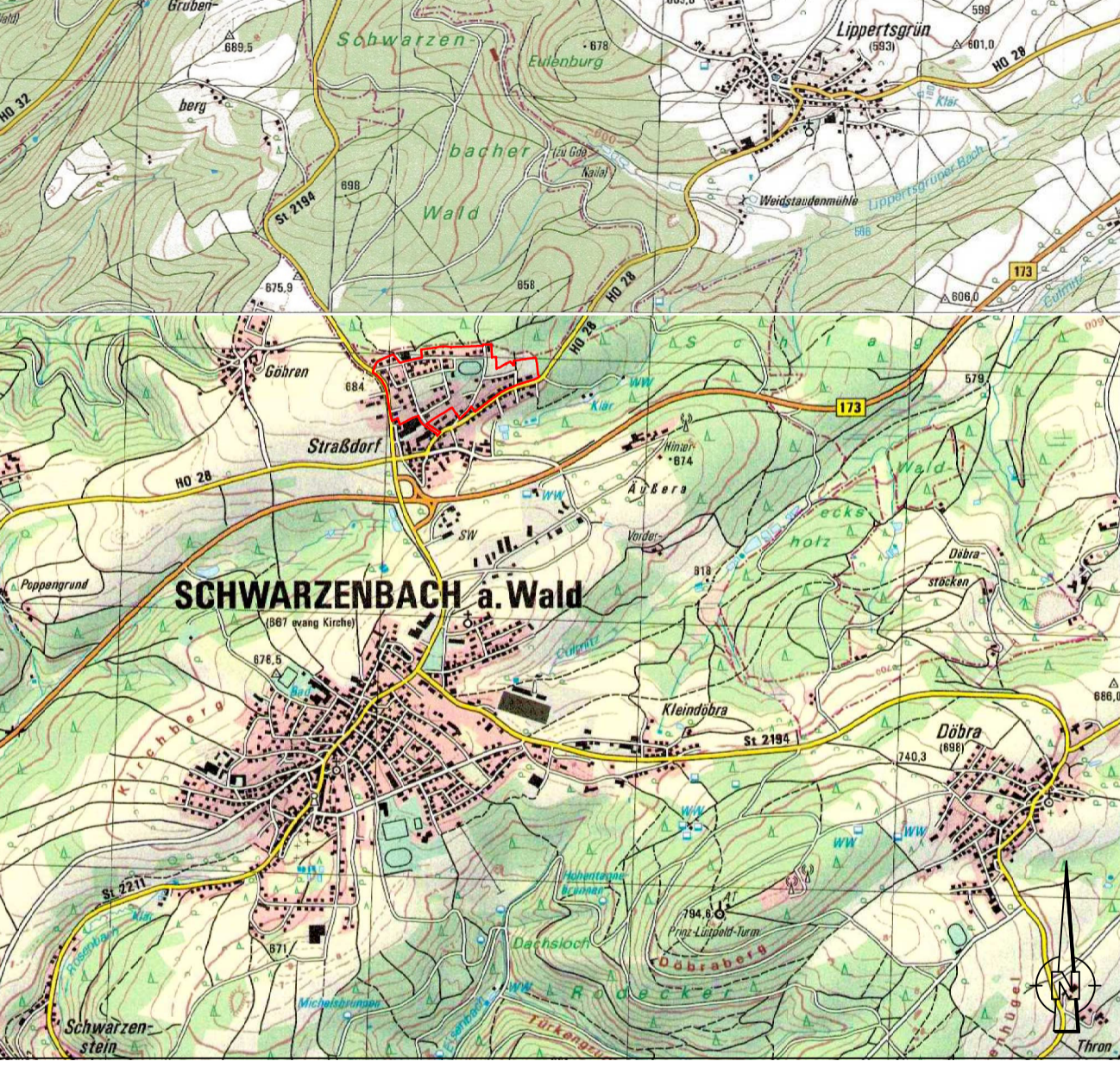
#### Satzungsbeschluss

Die Stadt Schwarzenbach a.Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf“ beschlossen § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt:  
Schwarzenbach a.Wald, den .....  
Stadt Schwarzenbach a.Wald  
Reiner Feulner  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

### Übersichtslageplan 1:25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.31.07
----------------------------	---------

### 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Straßdorf“, Stadt Schwarzenbach a.Wald

Planungsstand:	8. Februar 2024	überarb. ENTWURF
----------------	-----------------	------------------

Maßstab:	1:1.000
----------	---------

Einfassungsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen berlentele ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6962-0 - Fax (09261) 6962-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
-----------------------	---	--

bearb./gez.:	KB / KB
Ort, Datum:	Kronach, im Januar 2024

Exp. Geogr. Robert Köhler