FESTSETZUNGEN

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), der Bayrischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1808) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung — MI

2.1 Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung — II | (E) | (E+D) | (E+0) | (E+0+D) | GRZ 0,6 | WH

3.1 Zahl der Vollgeschosse, wird als Höchstgrenze festgesetzt
Möglich ist:

3.2 ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss zulässig

3.3 Zwei Vollgeschosse in der Form von Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig

3.4 Zwei Vollgeschosse in der Form von Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig

3.5 Zwei Vollgeschosse in der Form von Erdgeschoss und Obergeschoss mit Dachgeschoss (Staffelgeschoss) zulässig

3.6 maximal zulässige Grundflächenzahl

3.7 maximale Wandhöhe WH = 8,50m an der Traufseite bei Wohngebäuden; Haustyp 3 = 5,50m; Haustyp 4 = 4,50m

3.8 Als maximale Wandhöhe gilt als das Maß von der Geländeoberfläche (nach Punkt 3.9) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachsparren.

3.9 Das vorhandene Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen in seinem natürlichen Verlauf nicht erheblich verändert oder gestört werden; daher sind Veränderungen des vorhandenen Geländes auf das unbedingt Notwendige zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50m zulässig.
Die sich durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ergebenen Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmungen der Wandhöhe nach Punkt 3.7 und 3.8.

3.10 Im straßenseitigen Bereich der Baugrundstücke ist das Gelände jeweils der Höhe der unmittelbar vorgelagerten Verkehrsfläche anzugleichen. Das Erdgeschossniveau (Fußbodenoberkante) darf nicht mehr als 0,50m über der Verkehrsfläche liegen. Als Fußbodenoberkante ist der fertiggestellte Fußboden in der Gebäudemitte anzusehen.
Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenoberkante ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist ausgebaute, ansonsten geplante Straßenhöhe.

3.11 Die Höhen sind in einem Geländeschnitt nachzuweisen, in dem auch die Höhe der Erschließungsstraße ersichtlich ist.
In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhenniveellement einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch künftigen Verlauf erkennen lassen. Die Höhen sind in "Meter ü. NN" anzugeben.

4. Bauweisen, Baugrenzen

4.1 Offenen Bauweise (teilweise geschlossen bei Haustyp 1)

4.2 Baugrenze

5. Weitere Festsetzungen für bauliche Anlagen

Es sind alle Dachformen zulässig, außer Krüppelwalm

5.1 Haustyp 1: II + D / Staffelgeschoss
Dachneigung 0 - 40°, Wandhöhe max. 8,50m

5.2 Haustyp 2: II + D
Dachneigung 0 - 40°, Wandhöhe max. 8,50m

5.3 Haustyp 3: E + D,
Dachneigung 0 - 35°, Wandhöhe max. 5,50m

5.4 Haustyp 4: Modulares Chalet / Bungalow
Dachneigung 0 - 25°, Wandhöhe max. 4,50m

5.5 Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäudelängsseiten ist gemäß den Planeintragungen anzuordnen.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen
Garagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen (außer Garagen) sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 Straßenverkehrsfläche (hier durchgehend Privatflächen)

7.3 Fußweg - Zweckbestimmung: Fußweg

8. Versickerungsflächen

8.1 Fläche für Versickerung und Regenrückhaltung

9. Grünflächen

8.1 gemeinschaftliche Grünflächen - hier: Spielplatz

10. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle 15m ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Bei allen Pflanzgeboten sind einheimische Sträucher und Laub- und Obstbäume zu wählen.

10.2 Neuanpflanzung Bäume (teils vorhanden)
bestehende Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben.

10.3 Neuanpflanzung Strächer

10.4 Je Baugrundstück ist mind. 1 mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

11.1 Nutzungsschablonen (genaue Festsetzung siehe Lageplan)

Art der baulichen Nutzung	MI	II (E+0+D/SKa)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	WH max. 8,50m	Wandhöhe
Bauweise	O	SD/FD/PD/WD 0 - 30 Grad	Dachart / -neigung

12. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

12.1 Dachformen, Dachdeckung und Dachaufbauten

Alle zu errichtenden Gebäude sind mit flachen, flach geneigten oder steil geneigten Dächern zu versehen. Dacheindeckung als harte Bedachung schieferartig, braun, rot oder anderen natürlichen Farbtönen, oder als Gründachausbildung.
Die Dächer der modularen Chalets sowie Dachneigungen unter 16 Grad sind auch mittels Blecheindeckung möglich. Blendwirkung ist zu vermeiden.
Gauben bis zu 2 / 3 der Gebäudelänge als eine oder mehrere sind zulässig.
Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen sind zulässig.

12.2 Grünflächen und Außenanlagen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit einheimischen und ortsüblichen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind auf die Stellplätze einschließlich Zufahrten, Zugänge und Terrassen zu beschränken. Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerfähig anzulegen.

13. Hinweise

13.1 Einmaßung — 750

13.2 Flurstücknummern — 492/3

13.3 vorhandene Grundstücksgrenze

13.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13.5 Wasserhaushalt

Um die Kanallisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Hauszugänge, Terrassen, Grundstückszufahrten, Wege- und Hofbefestigungen sollten deshalb mit wasserdurchlässigen Belägen (Natur- und Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc.) versehen werden, sofern keine anderen Auflagen dies verbieten.

Zur Senkung des Abwasseranfalles wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.

13.6 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zu begrünen.

13.7 Denkmalpflege

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühzeitlichen sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13 / 1973) unverzüglich die Archäologissche Aussenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951 - 40950 informiert werden muss.

13.8 Zugänge / Zufahrten

Es wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen, einen fußläufige Verbindung durch das beplante Gebiet zu gewährleisten. Hierzu soll ein Fussweg vom Sudetenring über das Gelände und an der Nailaer Straße ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) als Verbindung zum Park / Spielplatz geplant werden.

Die Zufahrt an der Nailaer Straße ist von Bepflanzungen insofern freizuhalten, dass die Sicht bei Ein- und Ausfahrt uneingeschränkt möglich ist. Um den Verkehrsfluss abzudämpfen, ist der o.g. Fußgängerüberweg ein geeignetes Mittel.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenbach am Wald hat am _____ nach §12 Abs. 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten und den Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

   Der Einleitungsbeschluss wurde am _____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schwarzenbach am Wald ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ .

4. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenbach am Wald hat am _____ die eingegangenen Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlussmäßig behandelt und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und dessen Auslegung beschlossen.

5. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden mit Schreiben vom _____ eingeholt und die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Stadt Schwarzenbach am Wald am _____ beschlussmäßig behandelt.

6. Die Stadt Schwarzenbach am Wald hat mit Beschluss vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Fassung vom _____ gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Schwarzenbach am Wald wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Schwarzenbach am Wald " _____ " Nr. __ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

   In der Bekanntmachung wurde angegeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde gemäß §215 Abs.2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§25 Abs.1 BauGB) hingewiesen, ebenso auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 2 BauGB wir während der üblichen Dienststunden im Rathaus Schwarzenbach am Wald (_ Stockwerk, ZiNr._____) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

BEBAUUNGPLAN "W I N D M Ü H L E"
-- GENERATIONEN - WOHNEN --

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

-VORENTWURF-

STADT SCHWARZENBACH a.WALD - LANDKREIS HOF
REG. - BEZIRK OBERFRANKEN

	Datum	Person	Bemerkung
Geändert:			
Geändert:			
Geändert:			
Geändert:			

Vorhabensträgerin:
REVEX Initiativ GmbH, vertr. d. Hr. Gerhard Röttger
Nordstraße 10, 95131 Schwarzenbach a.W.

Planung:
Manfred Krieg
Dipl.-Ing. (FH) Architektur
MK
Manfred Krieg, Dipl. Ing. (FH)
Wilhelmstr. 77a, 35452 Heuchelheim
Tel. 0641-5815 9099
0170-817 807 2

Heuchelheim, den __.__.____
Ort, Datum Unterschrift / Stempel

MASSTAB	PROJEKT-NR.	PLANNR.	DRUCK
1/500 1/2000	097/003	BP REV 01	21.12.2021

H/B = 594 / 1260