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 — 3.1 Zahl der Vollgeschosse, wird als Höchstgrenze festgesetzt

GRZ 0,6 — 3.2 maximal zulässige Grundflächenzahl

WH — 3.3 maximale Wandhöhe WH an der Traufseite: Haustyp 1 und 2 = 9,50m; Haustyp 3 = 6,00m; Haustyp 4 = 4,50m; Haustyp 5 = 8,50m.

3.4 Als maximale Wandhöhe gilt als das Maß von der Geländeoberfläche (nach Punkt 3.7) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachsparren.

3.5 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 ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmungen der Wandhöhe nach Punkt 3.6 und 3.7.

3.6 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.

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

4. Bauweisen, Baugrenzen

O / (G) — 4.1 Offene Bauweise (auch geschlossene Bauweise bei Haustyp 1 und 2 möglich)

4.2 Baugrenze

5. Weitere Festsetzungen für bauliche Anlagen

5.1 Haustyp 1: Dachformen SD / FD / PD
II / Dachneigung 0 - 22°, Wandhöhe max. 9,50m

5.2 Haustyp 2: Dachformen SD / FD / PD
II / Dachneigung 0 - 22°
Wandhöhe max. 9,50m, Firsthöhe max. 12,50m

5.3 Haustyp 3: Dachformen SD / PD
II / Dachneigung 0 - 30°, Wandhöhe max. 6,00m

5.4 Haustyp 4: Modulares Chalet / Bungalow
Dachformen SD / FD / PD / I
Dachneigung 0 - 30°, Wandhöhe max. 4,50m

5.5 Haustyp 5: Gemeinschaftshaus
Dachformen SD / FD / PD / II
Dachneigung 0-30°, Wandhöhe max. 8,50m

5.5 Hauptfirstrichtung (wahlweise)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäudelängsseiten ist gemäß den Planeintragungen anzuordnen.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind mit einem Abstand von 5m von der Straße zulässig. Die Dachform ist der Dachform des Hauses anzupassen oder als Flachdach auszuführen.

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: privater Fußweg

8. Versickerungsflächen

8.1 Fläche für Versickerung und Regenrückhaltung

9. Grünflächen

9.1 gemeinschaftliche Grünflächen - hier: Spielplatz

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

10.1 private Grünflächen

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 Sträucher

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	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	WH max. 9,50m	Wandhöhe
Bauweise	O	SD/FD/PD 0 - 30 Grad	Dachart / -neigung

11.2 Legende Dachformen

SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach

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 Fassadengestaltung, Materialien und Farben

Als Fassaden sind Holz- Putz und auch Faserzementoberflächen zugelassen.
Es sind bei Putzfassaden helle Farbtöne sowie auf Minderflächen begrenzte Farbakzente zu verwenden. Plakative und stark auffällige Farbtöne sind zu vermeiden.

12.3 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

13.2 Flurstücknummern

13.3 vorhandene Grundstücksgrenzen

13.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13.5 Wasserhaushalt

Um die Kanalisation 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 Denkmalschutz
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sich 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

13.8 Zugänge / Zufahrten

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.

14. Immissionsschutz

14.1 Immission durch Verkehr und benachbarte Bebauung

Die Geräuschbelastung durch den Verkehr der Staatsstraße sowie der umgebenden Bebauung ist akzeptabel und dadurch hinzunehmen. Bei Bedenken sind bauseitige Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster vorzusehen. Ebenso wird auf leicht erhöhte Lärmemmission durch das Gemeinschaftsgebäude hingewiesen.

Entschädigungsansprüche, insbesondere gegen den Straßenbaulastträger der St 2194 wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

15. Starkregenereignisse

15.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

15.2 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenbach a.Wald hat in der Sitzung vom.................... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am...................... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom ....bis ....stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....hat in der Zeit vom ....bis ....stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Schwarzenbach a.Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Schwarzenbach a.Wald , den ....

....
Reiner Feulner, Erster Bügermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Schwarzenbach a.Wald , den ....

....
Reiner Feulner, Erster Bügermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ....gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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.

Stadt Schwarzenbach a.Wald , den ....

....
Reiner Feulner, Erster Bügermeister (Siegel)

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

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

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

	Datum	Person	Bemerkung
Geändert:	24.02.2022	M. Krieg	
Geändert:	24.05.2022	M. Krieg	
Geändert:			
Geändert:			

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

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

Heuchelheim, den 24.05.2022
Ort, Datum — Unterschrift / Stempel

MASSTAB	PROJEKT-NR.	PLANNR.	DRUCK
1/500 1/2000	097/003	BP REV 01	09.06.2022

H/B = 594 / 1260