



WA	GFZ 0,7
GRZ 0,35	II
GOK 9m	o
SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD	
MI	GFZ 1,1
GRZ 0,55	II
GOK 9m	o
SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD	

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 8. August 2020 (BGBl. S. 1728) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2020 (BGBl. S. 598), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), der Bauordnungsverordnung (BayOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BayRS 1014/1) in der Fassung der PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350).

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Mischgebiet**
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergrüungsstätten sind nicht zulässig.
 - Geschossflächenzahl**
Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt (GFZ 1,1). Die Geschossflächenzahl an der viel- und Quadrameter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - Grundflächenzahl**
Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt (GRZ 0,55). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - Zahl der Vollgeschosse**
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches, untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.
 - Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**
 - 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 einzuhalten.
 - Baugrenze**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit maximal 40 cm über der Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt. Bei der Entwässerung benachbarter Räume sind unbedingt die Richtlinien zum Schutz gegen Rückstau zu beachten. Der Dachfirst ist über die längere Gebäuseite auszurichten.
- Verkehrsrflächen**
 - Straßenverkehrsflächen**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
 - Straßenbegrenzungslinie**
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
 - Wirtschaftsweg**
 - Fußweg**
- Versorgungsanlagen**
Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
festgesetztes Wasserschutzgebiet

voraussichtlich künftige Wasserschutzgebiet gemäß der hydrologischen Delimitierung im Baugebiet Ziegelhütte zur Verifizierung des WSG-Vorschlags TB Bergweise, Stadt Schwarzenbach a. Wald der Gesellschaft für angewandte Geologie und Umweltschutz mit Nalia GeoTeam vom 5. März 2021

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dächer**
Zugelassen sind Sattel-, (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KD), Zeltdächer (ZD) und Flachdächer (FD). Für geneigte Gebäude im Mischgebiet sind darübermass auch Tornen- und Sheddächer zulässig. Dächer von Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Flachdächern.
Für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtonne sowie Ziegelfarbe zulässig. Als Materialien sind Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau Flachdächer dürfen als Foliendach ausgeführt werden.
Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig. Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung über Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschleimen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden. Eine Sekundärflächbegrünung wird empfohlen.
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
 - Einfriedrungen**
Wird eine Grundstücksbefriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten. Die Sicht für Verkehrsteilnehmer darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedrungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.
 - Stellplätze**
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- Weitere Planeintragen/Hinweise**
- Nutzungsanforderungen:
- Art der baulichen Nutzung: **WA**, **GFZ 0,7**, **Geschossflächenzahl**
 - Grundflächenzahl: **GRZ 0,35**, **II**, **Zahl der Vollgeschosse**
 - Höhe baulicher Anlagen: **GOK 9m**, **o**, **offene Bauweise**
 - Dachform: **SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD**
 - Art der baulichen Nutzung: **MI**, **GFZ 1,1**, **Geschossflächenzahl**
 - Grundflächenzahl: **GRZ 0,55**, **II**, **Zahl der Vollgeschosse**
 - Höhe baulicher Anlagen: **GOK 9m**, **o**, **offene Bauweise**
 - Dachform: **SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD**
 - Flurstücksnummer: **859/2**
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
 - Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
 - Bodenversiegelung
 - Denkmalschutz
 - Sonstige Planzeichen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer
Zugelassen sind Sattel-, (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KD), Zeltdächer (ZD) und Flachdächer (FD). Für geneigte Gebäude im Mischgebiet sind darübermass auch Tornen- und Sheddächer zulässig. Dächer von Garagen sind in Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen oder mit Flachdächern.
Für die Dacheindeckung sind dunkle Farbtonne sowie Ziegelfarbe zulässig. Als Materialien sind Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder Titanzinkbleche zulässig, diese auch in der Farbe grau Flachdächer dürfen als Foliendach ausgeführt werden.
Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig. Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung über Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschleimen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden. Eine Sekundärflächbegrünung wird empfohlen.
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.2. Einfriedrungen
Wird eine Grundstücksbefriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,20 Meter nicht überschreiten. Die Sicht für Verkehrsteilnehmer darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedrungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.

2.3. Stellplätze
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

Weitere Planeintragen/Hinweise

Nutzungsanforderungen:

- Art der baulichen Nutzung: **WA**, **GFZ 0,7**, **Geschossflächenzahl**
- Grundflächenzahl: **GRZ 0,35**, **II**, **Zahl der Vollgeschosse**
- Höhe baulicher Anlagen: **GOK 9m**, **o**, **offene Bauweise**
- Dachform: **SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD**
- Art der baulichen Nutzung: **MI**, **GFZ 1,1**, **Geschossflächenzahl**
- Grundflächenzahl: **GRZ 0,55**, **II**, **Zahl der Vollgeschosse**
- Höhe baulicher Anlagen: **GOK 9m**, **o**, **offene Bauweise**
- Dachform: **SD/DPD/WD/ KWD/ZDFD**
- Flurstücksnummer: **859/2**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
- Bodenversiegelung
- Denkmalschutz
- Sonstige Planzeichen

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 Versickerungsanlagen oder in den Kanal eingeleitet werden. Dieser Hinweis gilt nicht für die Baugrundstücke im voraussichtlichen künftigen Wasserschutzgebiet.

Starkregen
Es wird empfohlen, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Wasserversorgung und der Oberflächenwasserabfuhr zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Versorgungsanlagen abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrhöhe der Gebäude wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangestrichen sollten wasserdicht und mit Aufkantung ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss
Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung vom 17. September 2020 die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Ziegelhütte“. Der Änderungsbeschluss wurde am 9. Oktober 2020 ortsbekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Ziegelhütte“ in der Fassung vom 26. August 2020 konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12. Oktober bis 6. November 2020 im Rathaus der Stadt Schwarzenbach a. Wald eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ordnungsbekannt 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 „Ziegelhütte“ in der Fassung vom 29. April 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. Mai bis 2. Juli 2021 öffentlich ausgestellt. Zusätzlich konnten die Unterlagen auf der Website der Stadt unter <https://www.schwarzenbach-wald.de> eingesehen werden. 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.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Schwarzenbach a. Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Juli 2021 die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Ziegelhütte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29. Juli 2021 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Schwarzenbach a. Wald,
den 2. August 2021

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Ziegelhütte“ wurde am 22. Oktober 2021 ortsbekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Schwarzenbach a. Wald ab dem 22. Oktober 2021 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 Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans 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 ist ein ersichtliches Entschuldigungsvermögen für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetragene Versorgungsanträge, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensanträge eingetragenen sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Schwarzenbach a. Wald,
den 25. Oktober 2021

(Dienstsiegel)

Reiner Feulner
Erster Bürgermeister

Ökologische Aufwertung der Fl. Nr. 124 Gemarkung Räumlas

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: **1.31.09**

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Ziegelhütte", Stadt Schwarzenbach a. Wald

Planungsstand: **29. Juli 2021** **ENDFASSUNG**

Maßstab: **1:1.000**

Entwurfverfasser: **iVS ingenieurbüro für bodenwesen beratende ingenieure**

Am Kohlgarten 76 - 96317 Kronach
Tel: (09261) 9462-0 - Fax: (09261) 9462-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - <http://www.ivs-kronach.de>

bearb. / gepr.: **k0 / k0**

Ort, Datum: **Kronach, im Juli 2021**

Diag. Geop. Norbert Köhler