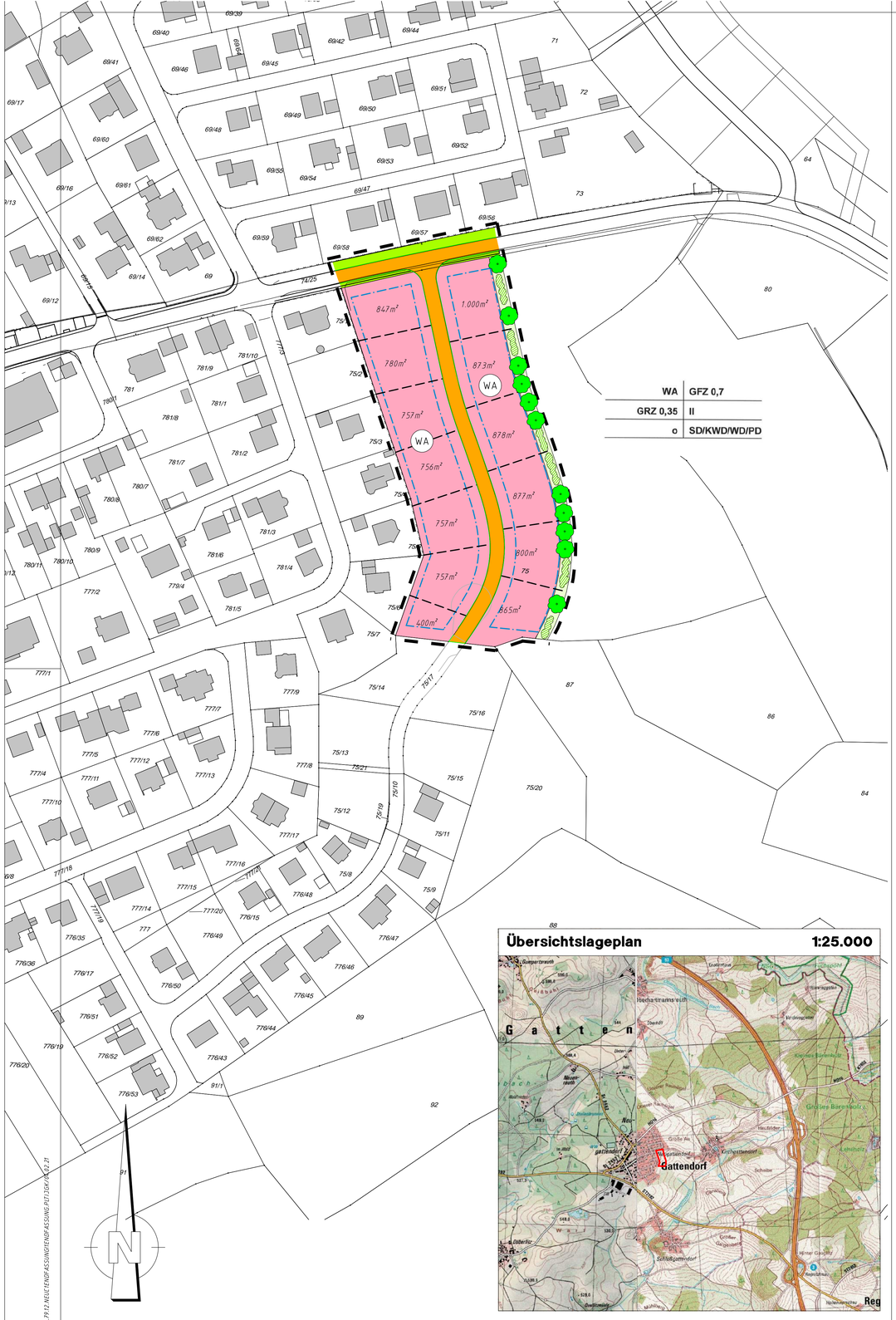

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

WA

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.A., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,7

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

GRZ 0,35

Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II

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

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

GOK 8,5m

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 8,5m) von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. offene Bauweise

o

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.

1.2.2. Baugrenze

Baugrenze
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden auf eine Gesamtbreite von 6,50 Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen

Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Zur freien Landschaft hin ist ein dichter, mindestens zweizeiliger, drei Meter breiter Grüngürtel aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei müssen pro Grundstück mindestens zwei mittel- bzw. großkronige Bäume gepflanzt werden.
Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist hierbei zu beachten.

1.5. Sonstige Planzeichen

1.5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

SD/KWD/ WD/PD

Es sind Satte-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer (auch versetzt) zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Je Wohnung sind mindestens zwei Garagen, Carports oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.
Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen müssen Zu- und Ausfahrten eines Grundstücks einen Abstand von mindestens zehn Metern zum Schnittpunkt der Fahrbahnränder einhalten.
Untergeordnete Gebäude, wie Garagen, Carports, Nebengebäude oder Überdachungen müssen von der Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten.
Metallgaragen sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig.

2.4. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.
Zur Regenrückhaltung sollte pro Baugrundstück mindestens eine Zisterne mit einem Regenwasserpuffer von mindestens zwei Kubikmetern erstellt werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam in die Kanalisation einzuleiten.

2.5. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/KWD/WD/PD	Dachform

Flurstücksnummer **75**

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Parzellengrenze

4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

4.2. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich 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 0951/409530, unverändert zu belassen (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.

4.3. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

4.4. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

4.5. Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die 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 Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gattendorf beschloss in der Sitzung vom 2. September 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Große Au, Bauabschnitt 04". Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde abgesehen.

5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Große Au, Bauabschnitt 04" wurde am 7. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom 20. Juli bis 22. August 2020 im Internet unter http://www.gattendorf.de zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Große Au, Bauabschnitt 04" in der Fassung vom 3. Februar 2020 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 22. August 2020 beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Gattendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. September 2020 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Große Au, Bauabschnitt 04" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 7. September 2020 als Satzung beschlossen.

Gattendorf, im September 2020

. . . . . .
Gemeinde Gattendorf
Stefan Müller
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Ausgefertigt

Gattendorf, im September 2020

. . . . . .
Gemeinde Gattendorf
Stefan Müller
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Große Au, Bauabschnitt 04" wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Fellitzsch zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gattendorf, ...

. . . . . .
Gemeinde Gattendorf
Stefan Müller
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.79.12**

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Große Au, Bauabschnitt 04", Gemeinde Gattendorf

Planungsstand:	7. September 2020 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö /kö
Ort, Datum:	Kronach, im Oktober 2020

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

1.79.12 NEUE ENDFASSUNG ENDFASSUNG PLAN 1:500 VR.DWG 27.21