



Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Gattendorf den Bebauungsplan „Oelsnitzter Straße“ i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §30 Abs.1 BauGB i.V.m. §81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach §4, §12 und §14 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal vier (IV) festgesetzt.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe eine Höhe von 12,00 Metern (FH 12m) nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen und Photovoltaikanlagen) bis zu maximal 1,50 Meter überschritten werden.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

1.3.3. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens 1,00m über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. Gehweg

1.4.2. öffentliche Verkehrsflächen
Verlauf der Fahrbahn der Kreisstraße HO 16.

1.4.3. Straßenbegrenzungslinie

1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Im Seitenstreifen der Oelsnitzter Straße befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen.

1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 80 cm.
Bei Bäumen: Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Oelsnitzter Straße“ festgesetzten Baulflächen zugeordnet.

A1. Am nördlichen Waldrand werden Säume von 5 m Breite angelegt. In einem Abstand von 5 Metern zum Waldrand ist die Mahd grundsätzlich unzulässig, sodass sich natürliche Saumstrukturen etablieren können. Deren Pflege ist bei Gefahr im Verzug oder bei zu erwartenden Schäden in angrenzenden forstwirtschaftlichen Bereichen gemäß der guten fachlichen Praxis zulässig. Auf den Flächen in einem Abstand von 5-15 Metern vom Waldrand erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Ca. 20 % der Fläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Die Säume werden extensiv gepflegt mit Mahd ab Anfang August sowie Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Altgrasstreifen).

A2. Innerhalb der Grünflächen sind gemäß den Pflanzgeboten Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung in die Landschaft zu minimieren. Gemäß den Planeintragen sind standorttypische Gehölze zu pflanzen. Die Hecken müssen mit einer Breite von 5 Metern als freiwachsende Baum-Strauchhecken ausgebildet sein. Zulässig ist eine planterartige Nutzung der Hecken, sobald das fachliche Bestockungsniveau erreicht ist. Innerhalb der Gehölze sind Arten der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu verwenden.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Ein Wildschutzzaun ist temporär zulässig. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Umgrenzung der Flächen zur Anlage von Hecken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach E DIN 4109-1/ A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109-1:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß R'w,ges in dB	L _a - 30

Mindestens einzuhalten ist: R'w,ges=30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes Sg mit dem Korrekturwert Kal zu korrigieren.
Bei Schlafräumen mit einem Beurteilungspegel von nachts >45dB(A) (außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Der Nachweis gem. DIN 4109(16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:
Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La und die Bauteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 20.12063-bo1, vom 01.03.2021 dargestellt.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

1.9 Sonstige Planzeichen

1.9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BayBO

2.1. Dächer
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metaldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Flachdächer sind zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

2.2. Fassaden
Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht

2.3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

2.4. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis kann dabei auch durch Stellplätze im Untergeschoss von Gebäuden erbracht werden.

2.5. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

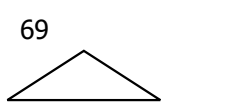
2.6 Regenwassernutzung
Der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ pro Wohngebäude ist verpflichtend. Zisternenwasser kann zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

2.7 Grundwasserschutz
Aufgrund eines nahegelegenen Trinkwasserschutzgebietes ist eine Grundwassernutzung für thermische Zwecke – beispielsweise durch spezielle Wärmepumpen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Nutzung von Geothermie wird aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Erdwärmekollektoren (mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien) beschränkt.

3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze



Bestandsgebäude



Bodendenkmäler

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 sind 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.

Versorgungsleitungen

Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Barrierefreiheit

Eine barrierefreie Gestaltung der Wohneinheiten wird empfohlen.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

Entlastung der Kanalisation

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Bodenversiegelung und Bodenschutz

Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschliesslich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Starkregeneignisse

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

Haftungsfreistellung

Es wird eine privatrechtliche Haftungsfreistellung der Waldeigentümer der angrenzenden Grundstücke von Sachschäden empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 hat in der Zeit vom 13.07.2020 bis 17.08.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 hat in der Zeit vom 13.07.2020 bis 17.08.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

7. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis erneut und verkürzt öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Oelsnitzter Straße" in der Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gattendorf, den Müller, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Ausgefertigt Gattendorf, den Müller, Erster Bürgermeister

(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gattendorf, den Müller, Erster Bürgermeister

(Siegel))



Projekt 1.79.16	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Oelsnitzter Straße" Gemeinde Gattendorf, Landkreis Hof
Entwurf für die öffentliche Auslegung Fassung vom: 04.10.2021	Wiederholung der Maßstab 1:1.000
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de bearb. / gez.: se / se Kronach, im Oktober 2021

