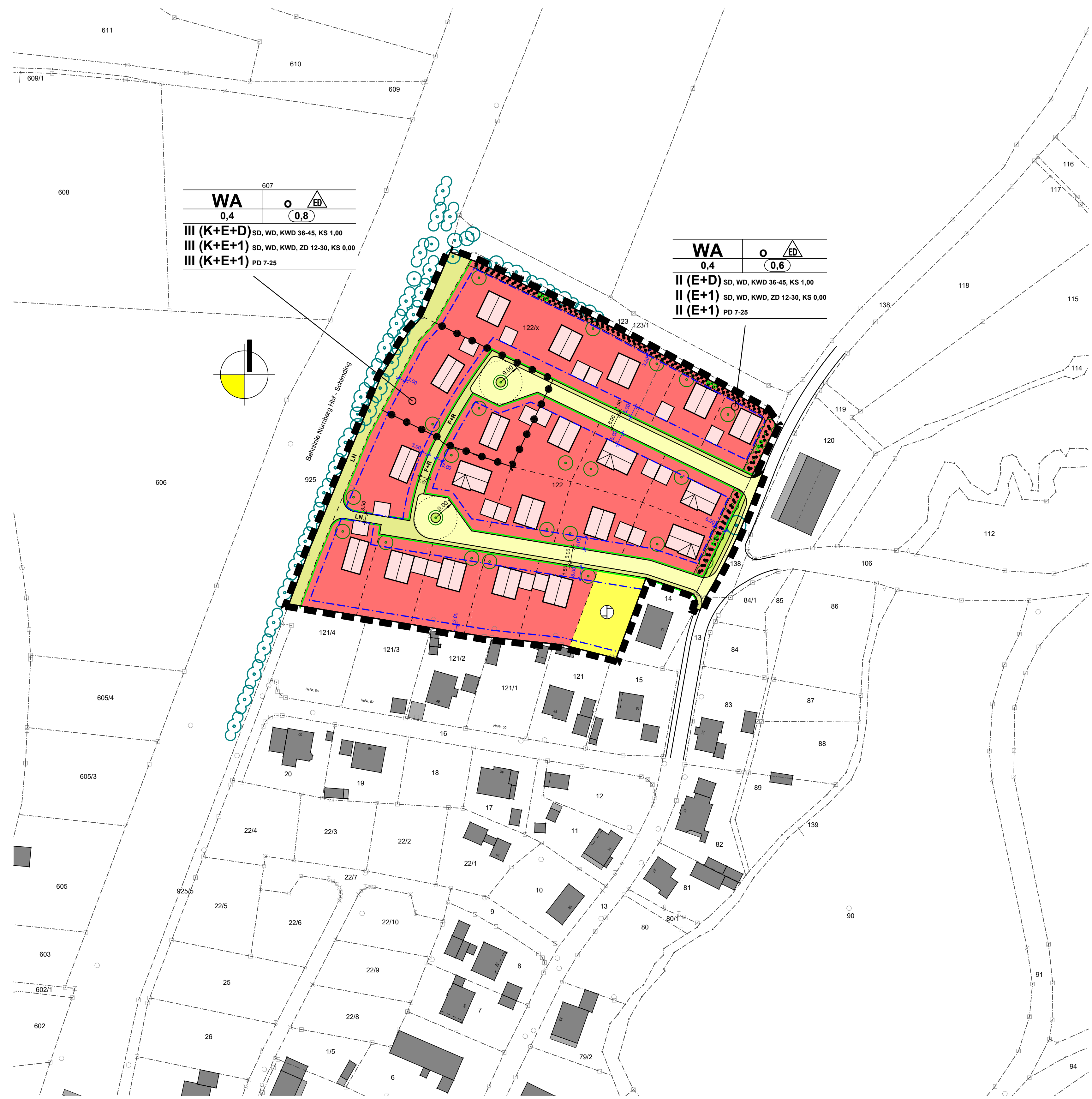


PLANLICHE FESTSETZUNGEN



<b>WA</b>	0,4	0,6
III (K+E+D)	SD, WD, KWD 36-45, KS 1,00	
III (K+E+1)	SD, WD, KWD, ZD 12-30, KS 0,00	
III (K+E+1)	PD 7,25	

<b>WA</b>	0,4	0,6
II (E+D)	SD, WD, KWD 36-45, KS 1,00	
II (E+1)	SD, WD, KWD, ZD 12-30, KS 0,00	
II (E+1)	PD 7,25	

PLANLICHE FESTSETZUNGEN - Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 5.000  
Die Maßnahmen und Flächenfestlegungen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** Verbindliche Festsetzung in Nutzungs-schablone § 9 (1) 1 BauGB u § 16 ff BauNVO
  - 2.1 z.B. **0,6** Geschosflächenzahl
  - 2.2 z.B. **0,4** Grundflächenzahl
  - 2.3 z.B. **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Ausbildung der Vollgeschosse in Abhängigkeit der Dachform (Pkt. 9.1) und des Kniestocks (Pkt. 9.2):

  - (K) Kellergeschoss als Vollgeschoss zulässig
  - (E) Erdgeschoss als Vollgeschoss zulässig
  - (1) 1. Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig
  - (D) Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 u. (4) BauGB § 22 u. 23 BauNVO
  - 3.2 **o** offene Bauweise
  - 3.14 **△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.3 **---** Baugrenze
  - 3.4 Nebenanlagen und Stellplätze
  - 3.4.1 **---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - 3.4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei eingeschossigen Garagen und Carports (einschließlich Satteldach usw.) werden keine Dachformen vorgeschrieben. Im übrigen gelten die gleichen vorgeschriebenen Dachformen wie bei den Hauptgebäuden. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begründen.
  - 3.4.3 Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, es muß jedoch zur Straße bzw. zum Gehweg ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.
  - 3.4.4 Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen nach BayBO und BauNVO zulässig.
  - 3.4.5 Die Abstandsflächen bestimmen sich nach der BayBO
- 4.0 Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
  - 4.1 **---** öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - 4.1.2 z.B. **3,30** **30** Ausbreite
  - 4.2 **---** Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - 4.3.2 Gehweg
  - 4.3.3 **F+R** Fuß- und Radweg
  - 4.3.4 **LN** Landwirtschaftlicher Nutzungszweck
- 5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung**
  - 5.1 **---** Flächen für Versorgungsanlagen
  - 5.2 **⊕** Zweckbestimmung: Pumpwerk
- 6.0 Grünflächen**
  - 6.1 **---** Verkehrsgrün § 9 (1), §§ 25a, 25b BauGB
  - 6.2 **---** private und öffentliche Grünflächen § 9 (1), §§ 25a, 25b BauGB
- 7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden** § 9 (1) 20 BauGB
  - 7.1.1 **•••••** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - 7.1.2 **PGF** An den festgesetzten Randflächen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände Staudaunpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 7.3.3 anzulegen
  - 7.2 **Apfelpflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
    - 7.2.1 **Pflanzbindung** Zu erhaltende Bäume / Hecken und Sträucher
    - 7.2.2 **Pflanzempfehlungen** Empfehlung für Bäume ohne Standortvorgabe nach Pkt. 7.4 bzw. für Hecken und Sträucher nach Pflanzliste 7.3.3
  - 7.3 **Pflanzlisten**
    - 7.3.1 **Obstgehölze und Wildsträucher**
      - \* Landsberger Renette
      - \* Rote Sternreife
      - \* Danziger Kantapfel
      - \* Klarapfel
    - 7.3.2 **mittelwüchsige Bäume**
      - \* Carpinus betulus (Weißbuche)
      - \* Prunus avium (Vogelkirsche)
      - \* Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
      - \* Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
    - 7.3.3 **Sträucher und Kleinbäume**
      - \* Acer campestre (Feldahorn)
      - \* Cornus sanguinea (Hornveilchen)
      - \* Cornus mas (Kornelkirsche)
      - \* Corylus avellana (Haselnuß)
      - \* Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
      - \* Ligustrum vulgare (Liguster)
      - \* Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
      - \* Prunus spinosa (Schlehe)
      - \* Rhamnus frangula (Faulbaum)
      - \* Rosa canina (Hundsrose)
      - \* Rosa rubiginosa (Weinrose)
      - \* Salix caprea (Salweide)
      - \* Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
      - \* Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
      - \* Viburnum opulus (Wasserschneeball)
  - 7.4 **Pflanzempfehlung** Auf den Privatgrundstücken sollen je angefangene 500 qm Gesamtgrundstückfläche mindestens ein Laubbaum (Empfehlung aus der Pflanzliste 7.3.1 und 7.3.2) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
  - 7.5 **Grenzabstand der Pflanzungen** Baum- und Strauchpflanzungen bis 2 m Höhe sind mit einem Mindestgrenzabstand von 0,5 m zu pflanzen. Für Pflanzungen über 2 m Höhe sind mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.
  - 7.6 **Ausgleichsflächen** Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vom Ökologo der Gemeinde Speichersdorf abgebuht. Die Ausgleichsfläche ist unter PLANLICHE FESTSETZUNGEN - Ausgleichsflächen dargestellt. Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
  - 8.0 Sonstige Planzeichen**
    - 8.13 **---** Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
    - 8.14 **---** Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung Art. 91 (1) 1 BayBO

A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.0 Gestalterische Festsetzungen** Verbindliche Festsetzung in Nutzungs-schablone
  - 9.1 **Dachform**
    - z.B. **WD 36-45** Walmdach Neigung 36° - 45°
    - z.B. **KWD 36-45** Krüppelwalmdach Neigung 36° - 45°
    - z.B. **SD 36-45** Satteldach Neigung 36° - 45°
    - z.B. **ZD 12-30** Zeltdach Neigung 12° - 30°
    - z.B. **PD 7-25** Pultdach oder gegengeneigtes Pultdach Neigung 7° - 25°
    - z.B. **FD** Flachdach
  - 9.2 **KS 1,00** Kniestock maximal 1,00m  
**KS 0,00** kein Kniestock zulässig
  - 9.3 **Dachdeckung** Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte, an der Außenseite der Außenwand  
Es sind folgende Dachdeckungen zulässig: Ziegel, Betonstein, Schiefer oder beschichtete Blechdeckungen (auch Titanzink). Folgenden Farben sind zulässig: Anthrazit, Schwarz, Braun, Grau, Rot  
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
  - 9.4 **Höhenlage** maximale Wandhöhe gemessen bergseitig an der Traufe ab Oberkante natürliches Gelände bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand:  
bei II Vollgeschossen: 6,50m  
bei III Vollgeschossen: 8,50m  
maximale Wandhöhe gemessen bergseitig am First bei Pultdächern ab Oberkante natürliches Gelände bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand:  
bei II Vollgeschossen: 8,00m  
bei III Vollgeschossen: 10,00m
  - 9.5 **Fassade** geputzt in Pastell- oder Erdfarbtönen oder mit Holzverkleidung in Holzfarbtönen versehen.
  - 9.6 **Einfriedigungen** Im rückwärtigen und seitlichen Bereich ist eine maximale Höhe von 1,50 m zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) sind außerdem keine Maschendrahtzaune zulässig. Die maximale Höhe beträgt hier 1,00 m. Die Zaunelemente sollten vertikal gegliedert sein (z.B. Staketenzaun). Im rückwärtigen und seitlichen Bereich sind nur mauer- und sockellose Einfriedigungen zulässig. Ein Freibord von mind. 10 cm ist einzuhalten.
- 10.0 Sonstige Festsetzungen**
  - 10.1 **Regenwasserentwässerung** Zur Regenwasserentwässerung ist eine Regenwasserzisterne oder ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 cbm je Baugrubenstück zu errichten. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig.
  - 10.2 **Befestigte Flächen** Es wird empfohlen, befestigte Flächen versickerungsfähig auszuführen.
  - 10.3 **Abgrabungen und Auffüllungen** Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,00m zulässig, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf.

B HINWEISE

- 1.0 Grundstücksgrenzen**
  - 1.1 **---** Bestand
  - 1.2 **---** Parzellierungsvorschlag
- 2.0 Kartenzeichen**
  - 2.1 z.B. **33** Flurnummer
  - 2.2 **o** Grenzstein
  - 2.3 **---** Höhenlinien
- 3.0 Sonstige Kennzeichen**
  - 3.1 **---** Hauptgebäude, bestehend
  - 3.2 **---** Nebengebäude, bestehend
  - 3.3 **---** Bebauungsvorschlag Gebäudestellung und -form sind nicht bindend
- 4.0 Emissionen**
  - 4.1 **---** Die im normalen Ausmaß anfallenden Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

6.0 Denkmalschutzgesetz

- 6.1 **AntB Abs1 DSchG** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, soweit der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bindet die übrigen. Mimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 6.2 **AntB Abs2 DSchG** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C SONSTIGES

- 1.1 **GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:** Begründung vom 22.03.2021  
Umweltbericht vom 22.03.2021
- 1.2 **RECHTSGRUNDLAGEN:** Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2021 vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Haidenaab Am Mühlgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

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.

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.

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.

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

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den \_\_\_\_\_ Erster Bürgermeister (Siegel)

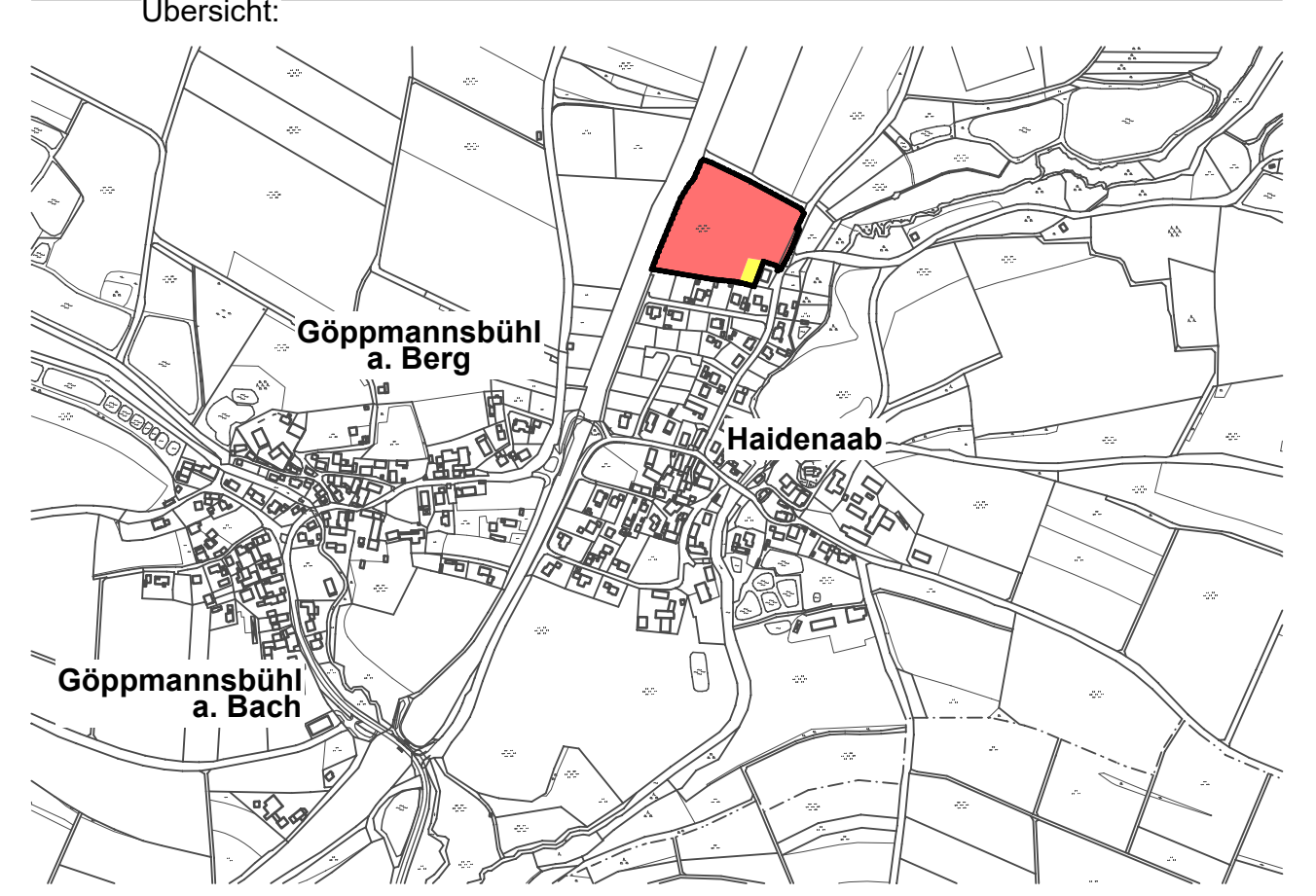
Ausgefertigt

Speichersdorf, den \_\_\_\_\_ Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE SPEICHERSDORF

LANDKREIS BAYREUTH  
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

Bebauungsplan Nr. 53  
"Haidenaab Am Mühlgraben"  
mit integriertem Grünordnungsplan



Fassung: \_\_\_\_\_ Planfertig: \_\_\_\_\_

**VORENTWURF**

Datum: 22.03.2021 Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: fli

horstmann + partner PartGmbH  
Hofschneidmayer  
Architekten / Stadtplaner  
architekten  
Dipl.-Ing. (FH) / Beauftragter Ingenieur

Biberstraße 13  
92644 Bayreuth  
TEL. +49 921 76 19 20  
FAX +49 921 76 19 21  
www.horstmann-partner.de  
info@horstmann-partner.de  
Zertifiziert nach DIN ISO 9001