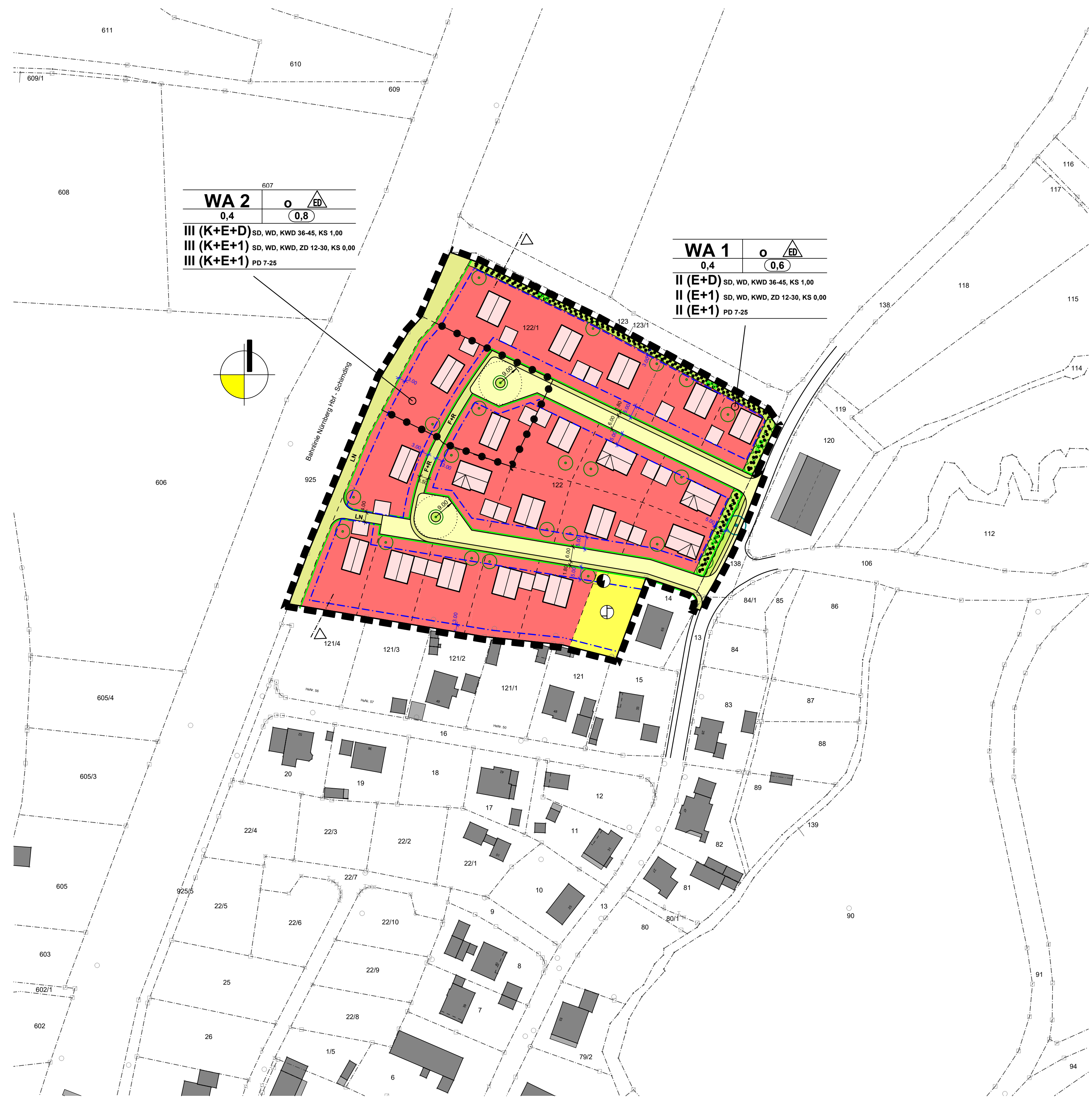
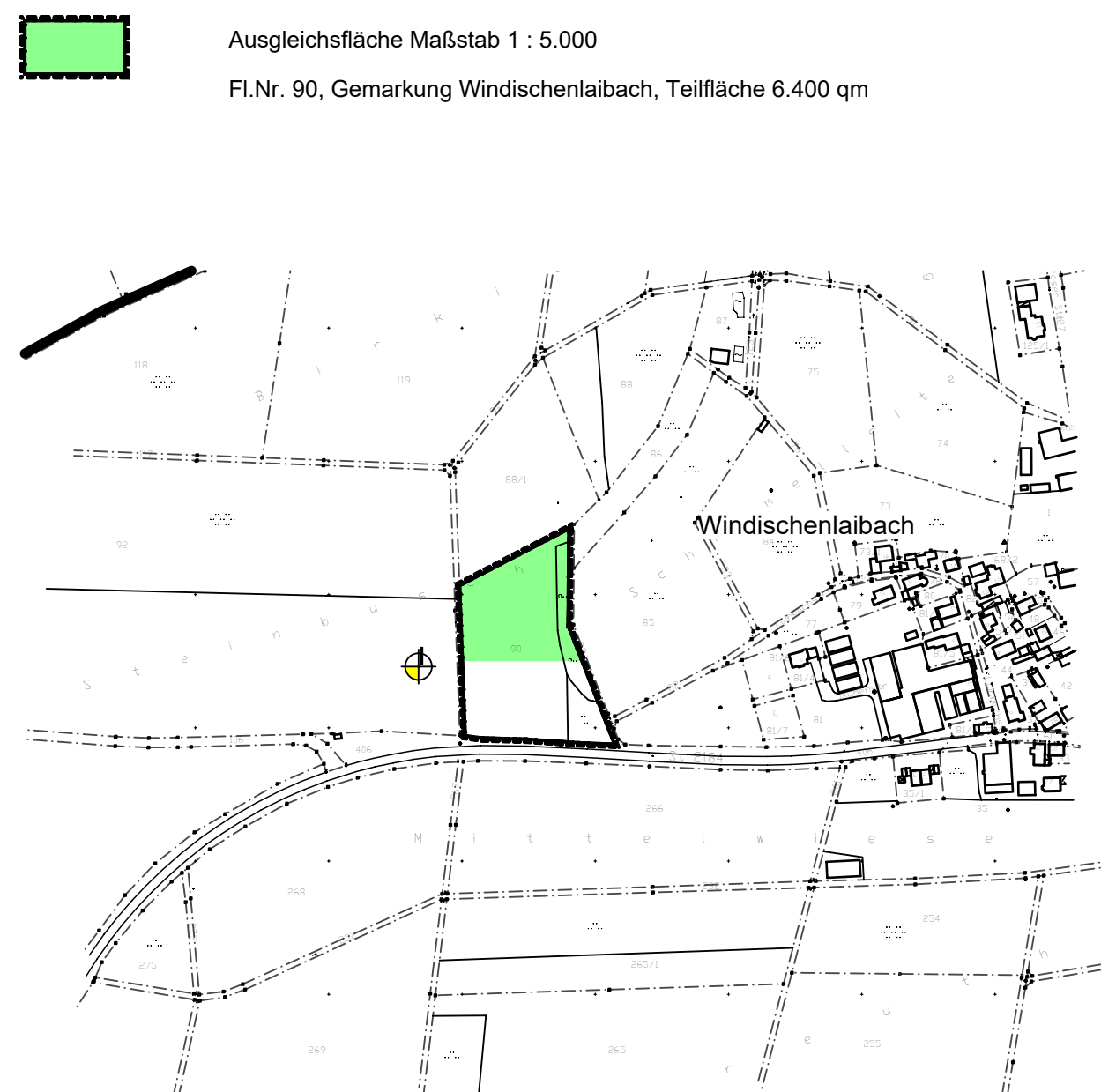


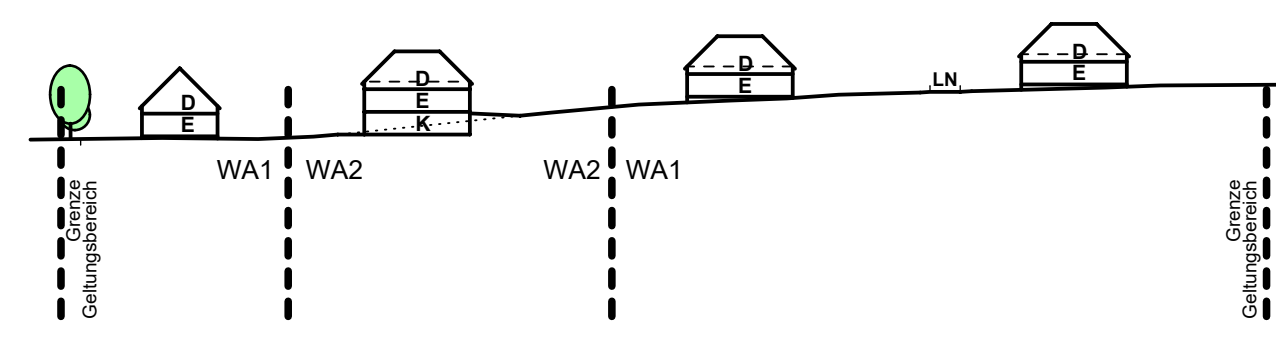
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN - Ausgleichsflächen



PLANLICHE FESTSETZUNGEN - Systemschnitt



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.1 **WA 2** Allgemeines Wohngebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** Verbindliche Festsetzung in Nutzungsschablone § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO
- 2.1 z.B. **0,6** Geschossflächenzahl
- 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 **EA** 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. **4,30** **0,26** **1,50**
- 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 Nutzung
- 5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung**
- 5.1 **---** Flächen für Versorgungsanlagen
- 5.2 **---** Zweckbestimmung: Pumpwerk
- 5.3 **---** Zweckbestimmung: Elektrizität
- 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 **PFG** An den festgesetzten Randflächen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 7.3.3 anzulegen.
- 7.2 **---** Anpflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.2.1 **---** Pflanzbindung
- Zu erhaltende Bäumen / 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 Stamerle
 - Danziger Kantapfel
 - Klarapfel
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Gute Graue
 - Großer Katzenkopf
 - Köstliche von Chameu
- 7.3.3 **Sträucher und Kleinbäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Cornus sanguinea (Harttriegel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Euonymus europaeus (Pflaferhütchen)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
- Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.
- 7.4 **---** Pflanzempfehlung
- Auf den Privatgrundstücken sollen je angefangene 500 qm Gesamtgrundstückfläche mindestens ein Laubbau (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 **---** Pflanzungen in Bahnnahe
- Für Bepflanzung des Baugrundstücks zur Bahnseite sind die Vorgaben der Deutschen Bahn zu beachten. Diese sind unter Punkt 2.3.1.7 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
- 7.7 **---** Ausgleichsflächen
- Als Ausgleichsfläche dient eine Teilfläche von 6.400 qm der Flurnummer 90 der Gemarkung Windischenlabach.
- 7.7.1 **---** Ausgleichsmaßnahmen
- Auf der Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Begleitmaßnahmen wie Heckenpflanzung an der Nordgrenze, extensive Grünlandnutzung mit Belassen von Algrasstreifen vorgesehen.
- Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- 7.7.2 **---** Ausgleichsfläche
- Die Ausgleichsfläche ist unter PLANLICHE FESTSETZUNGEN - Ausgleichsflächen dargestellt.
- 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 Nutzungsschablone
- 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
- Kniestock gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte, an der Außenseite der Außenwand
- 9.3 **Dachdeckung**
- Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
Ziegel, Betonstein, Schiefer oder beschichtete Blechdeckungen (auch Tlankind).
Folgende 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 sollen 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 Baugrundstück zu errichten. Das überschüssige Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Entleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.
- 10.2 **Befestigte Flächen**
- Befestigte Flächen, 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. **---** 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.
- 4.2 **---** Die durch den Eisenbahnbetrieb auftretenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigung durch magnetische Felder etc.) sind zu dulden.
- 6.0 Denkmalschutzgesetz**
- 6.1 **Art 8 Abs 1 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 ist für die übrigen, Minder 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 **Art 8 Abs 2 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C SONSTIGES

- 1.1 **GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:**
Begründung vom xx.xx.2021
Umweltbericht vom xx.xx.2021
- 1.2 **RECHTSGRUNDLAGEN:**
- 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. 586) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente 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 26.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 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 22.03.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 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)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Speichersdorf, den _____ Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE SPEICHERSDORF

LANDKREIS BAYREUTH
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

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

Übersicht

Fassung **ENTWURF** Planfertiger: **hormann + partner**

Datum **21.02.2022** Maßstab **1 : 1000**

Bearbeitet **fl**

hormann + partner
Hornmann + Partner
Postfach 13
93644 Bamberg
TEL +49 91 25 76 7-0
FAX +49 91 25 76 7-20
www.hormann-partner.de
info@hormann-partner.de
Zertifiziert nach DIN ISO 9001

HB = 841 / 1189 (1.00m²)