

Verbindliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet „Bauhof“

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (Ausbildung der Vollgeschosse in Abhängigkeit der Dachform)

Bauweise

O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Diese können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten. Die GaStellV mit ihrer Anlage die Anzahl der herzustellenden Stellplätze.

Verkehrs- u. Grünflächen

	Öffentliche Straßenflächen
	Grünflächen
	Pflanzempfehlung

Auf den Privatgrundstücken sollen je angefangene 500 m² min. ein Lebensbaum (Gemäß Pflanzliste) gepflanzt werden und dauerhaft gepflegt werden.

Grenzabstand der Pflanzung: Baum- u. Strauchpflanzungen bis 2,00 m Höhe sind mit einem Mindestgrenzabstand von 0,50 m zu pflanzen. Für Pflanzungen über 2,00 m Höhe sind mindestens 2,00 m Grenzabstand einzuhalten.

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung

Gestalterische Festsetzungen

Dachform	SD 35-45° (E+D) Satteldach Neigung 35° - 45°
	SD 25° (E+I) Satteldach Neigung 15° - 25°
	PD (E+D) Pultdach Neigung 7° - 45°
	WD (E+I) Walmdach Neigung 15° - 25°
	ZD (E+I) Zeltdach Neigung 15° - 25°
Kniestock	KS 1,00 m (E+D) Kniestock max. 1,00 m
	KS 0,00 m (E+I) Kein Kniestock zulässig
	Kniestock gemessen von OKRFB bis UK Fussholz

Dachdeckung Die Dachdeckung soll mit Ziegeln (Rot-/ Braun-/ Grau-Schwarzttöne) erfolgen.

Höhenlage Die maximale Wandhöhe mit für E+D wird mit 4,50 m und für E+I 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Als Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) anzusetzen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf straßenseitig max. 35 cm über dem gemittelten, natürlichen Gelände bzw. den Oberkanten der gemittelten, angrenzenden öffentlichen Flächen liegen.

Fassade Geputzt in Pastell- od. Erdfarbtönen, mit Holzverkleidung in Holzfarbtönen versehen, sowie Naturstein- bzw. Steinverblendungen.

Einfriedung Im rückwärtigen Raum und im Seitlichen Raum regelt die BayBO die Zulässigkeit. Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Höhe beträgt hier 1,00 m.

Die Zaunelemente sind vertikal zu Gliedern.

Im rückwärtigen Raum und im Seitlichen Raum sind nur mauer- u. sockellose Einfriedungen zulässig. Ein Freibord von mind. 10,0 cm ist einzuhalten.

Sonstige Festsetzungen

Regenwassernutzung	Zur Regenwassernutzung ist eine Zisterne oder ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 cbm je Baugrundstück zu errichten. Der Überlauf ist zu versickern.
Befestigte Flächen	Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.
Abgrabungen u. Auffüllungen	Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,50 m zulässig, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf

Hinweise

	Bestand
	Pazellierungsvorschlag
91/4	Flurnummer
O	Grenzstein

Die im normalen Ausmaß anfallenden Immissionen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Bahn zu vermeiden, wird empfohlen, Schlafräume nicht nach Südosten zu orientieren.

Sonstiges

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Begründungen vom

Rechtsgrundlagen
(Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf Rechtsgrundlage)

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2019 Stand 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 157) m.W.v. 13.05.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenvorordnung 90 - PlanzV 90)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057

Bayerische Bauordnung (BayBO)
BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B) die zuletzt durch 3 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl.S.98) geändert worden ist.

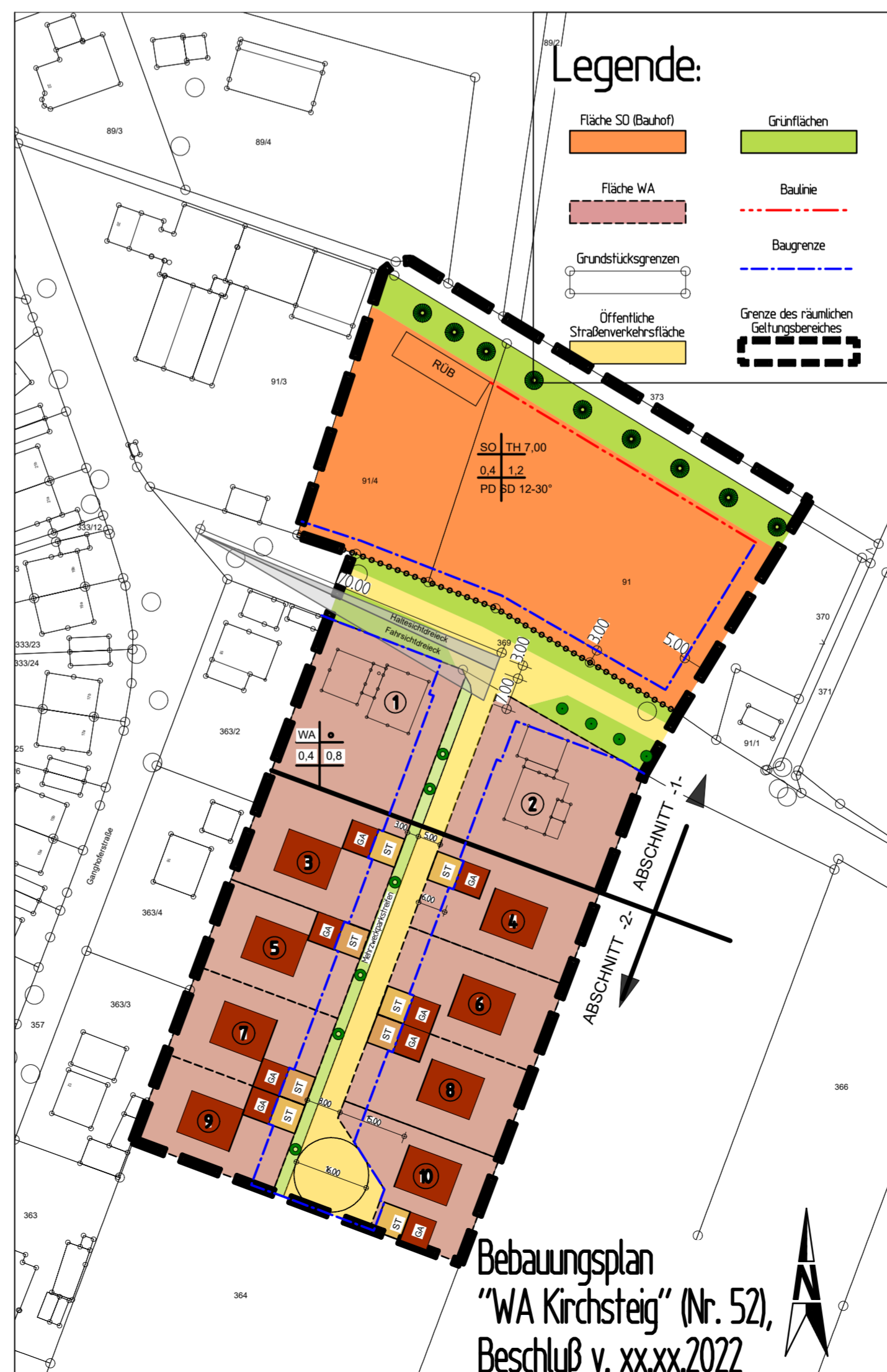
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 38 der Verordnung vom 27. März 2019 (GVBl S 98) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk
Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.08.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „WA –Speichersdorf - Kirchsteig“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 15.04.2019 bis 24.05.2019 im Rathaus Speichersdorf.

Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit zwischen 15.04.2019 bis 24.05.2019.



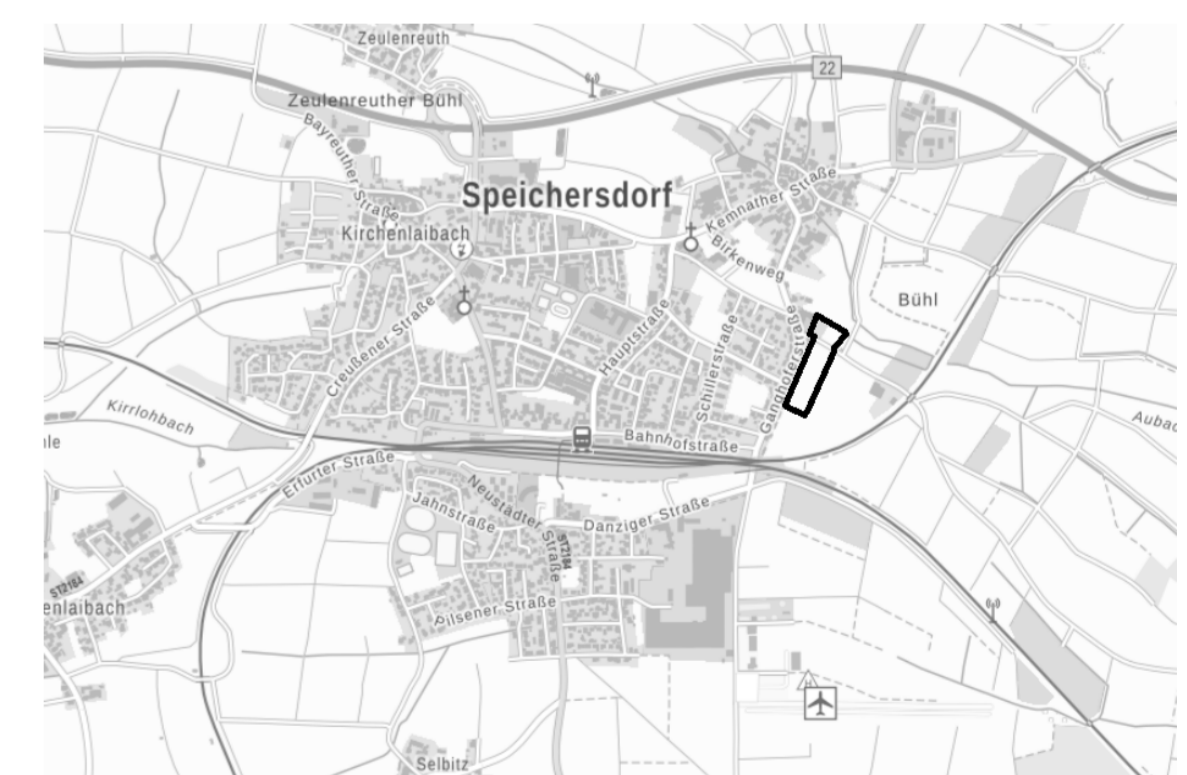
Bebauungsplan
"WA Kirchsteig" (Nr. 52),
Beschluss v. xx.xx.2022



Gemeinde Speichersdorf

Bebauungsplan
"WA Kirchsteig" (Nr. 52),
Speichersdorf

Übersicht:



Zeichnerischer Teil
Planfassung vom 19.09.2022
Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt:
Speichersdorf, 24.09.2019

Speichersdorf, 24.09.2019



Ing.-Büro f. Tragwerksplanung Helmut Raps
Ringstr. 12 Tel. 09275/6465
95469 Speichersdorf Fax. 09275/7036
E-Mail: br-raps@t-online.de



Gemeinde Speichersdorf
Lkr. Bayreuth
Rathausplatz 1, 95469 Speichersdorf
Tel. 09275/988-0, Fax 09275/988-88

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2019 bis 30.08.2019 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2019

Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 24.07.2019 bis 30.08.2019 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit zwischen 15.04.2019 bis 24.05.2019.

Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 24.07.2019 bis 30.08.2019 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.09.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Genehmigung durch das Landratsamt

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom (AZ: FB44-/.....) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- I. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- II. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- III. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges Wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen 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 erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.