

## Begründung

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Schmiedsberg III“,  
Gemeinde Stockheim, Gemeindeteil Neukenroth

---

1. Planungsanlass
2. Vorgaben zur Planaufstellung
  - 2.1 Lage des Plangebietes
  - 2.2 Bestehende Situation
  - 2.3 Vorhandenes Planungsrecht
3. Ziel und Zweck der Planung
  - 3.1 Ver- und Entsorgung
  - 3.2 Ökologische Umweltbelange
4. Erläuterungen der Planinhalte
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.1 Wohngebäude
  - 5.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.3 Fassadengestaltung
  - 5.4 Einfriedung
  - 5.5 Flächenbefestigung
6. Nachrichtliche Übernahmen

## **1 Planungsanlass**

---

Das Grundstück 234 gehörte dem Großvater des zukünftigen Bauherrn, Georg Wachter. Nachdem es nun der Sohn übernommen hat und er selbst Kinder hat, die gern im Ort bleiben möchten, hat Johannes Wachter in der Gemeinde Stockheim angefragt, ob er das Grundstück bebauen darf. Die Voranfrage vom 27.08.2021 wurde zurückgezogen. Der Bauantrag mit vollständiger Planzeichnung wurde am 2.12.2021 neu eingereicht, damit eine Entscheidung getroffen werden kann. Daraufhin wurde mit Schreiben vom 02.03.2021 im Landratsamt entschieden, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

## **2 Vorgaben zur Planaufstellung**

---

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Neukenroth ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Stockheim im Landkreis Kronach. Der Gemeindeteil Neukenroth liegt im Norden der Gemeinde Stockheim an der B 85.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten von Neukenroth und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von Wiesen und Sträuchern
- im Osten von Wiesen und Sträuchern
- im Norden begrenzt vom öffentlichen Weg
- im Westen von bestehender Bebauung.

### **2.2 Bestehende Situation**

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 234 ist unbebaut und mind. 1/5 Biotopfläche, die von der Planung nicht berührt wird. Flurstück 235 ist ein nicht mehr genutzter Weg.

#### Siedlungsstruktur

Nördlich und westlich des Planungsgebietes liegen durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete und in deren Anschluss der Ortskern von Neukenroth. Bebauungsplan „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“.

#### Gemeinde Stockheim

Die Gemeinde Stockheim liegt im Westen des Landkreises Kronach, etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen rund 550 Metern über NN (Bauersberg östlich Reitsch) und 330 Metern über NN (Haßlach an der südlichen Gemeindegrenze). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Stockheim, Burggrub und Neukenroth, den Kirchdörfern Haig, Haßlach bei Kronach und Reitsch, den Dörfern Mostholz und Wolfersdorf, dem Weiler Büttnerszeche sowie der Einzel Rittersmühle.

Die Gemeindefläche der Gemeinde Stockheim umfasst 25,37 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 4.980 am 31. Dezember 2017. Die Gemeinde Stockheim versucht in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegen zu wirken.

Nachbargemeinden sind die Märkte Pressig und Mitwitz, die Gemeinde Wilhelmsthal und die Stadt Kronach im Landkreis Kronach sowie die Gemeinde Föritztal im Landkreis Sonneberg/Thüringen.

#### Verkehrsstruktur

Die Gemeinde Stockheim ist mit einem eigenen Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (ICE-Strecke Nürnberg-Leipzig).

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen. Stockheim liegt an der B 85 (Saalfeld / Kronach) und ab B 89 kommt man nach Sonneberg.

#### Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Stockheim ist Ausbauschwerpunkt im Naturpark Frankenwald; außerdem liegt Stockheim im Fremdenverkehrsgebiet.

Stockheim liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kronach über Stockheim/ Pressig und Steinbach a. Wald nach Ludwigsstadt/ Probstzella führt. Der Bebauungsplan liegt in keinem Gebiet, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz angeordnet oder geplant ist.

An den Bebauungsplan grenzen der Bebauungsplan „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“ aus 2000/2003.

Für das Gebiet der Gemeinde Stockheim existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

Schutzzonen sind nicht bekannt. Der Flächennutzungsplan muss perspektivisch nach nun fast 20 Jahren überarbeitet werden.

### **2.3 Vorhandenes Planungsrecht**

Das zu bebauende Grundstück liegt neben dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und befindet sich somit im Außenbereich (Schreiben LRA vom 02.03.2022).

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Stockheim am 30.05.2022 beschlossen.

#### Grundstücke, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg III“ umfasst das in Familienbesitz befindliche Grundstück mit der Flurstücksnummer 234 und dem angrenzenden Weg (Teilfläche von Flurstücksnummer 235), der seit Jahren nicht mehr als Zugang genutzt wurde. Der Weg wurde erst mit Bekanntwerden der geplanten Bebauung beräumt.

Flurstück-Nummer	234	Familie Georg Wachter (Bauherrn)
Flurstück-Nummer	235	Gemeinde Stockheim

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht innerhalb eines definierten Geltungsbereichs. Er beinhaltet Festsetzungen, die der städtebaulichen Ordnung dienen.

### **3.1 Ver-und Entsorgung**

Das zu bebauende Grundstück mit der Flurstücksnummer 234 soll auf die Kinder Johannes Wachter und Stefanie Wachter zu gleichen Teilen aufgeteilt werden.  
Der ehemalige Weg, Teilfläche Flurstücksnummer 235, wird der gemeinsame Privatweg und dient auch der privaten Erschließung des hinteren Bauplatzes.

#### Entwässerung

Es gilt die Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Stockheim (Entwässerungssatzung EWS) vom 20.11.2012.

Das zu bebauende Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der bereits erschlossenen Baugebiete „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“.

Der Schmutzwasserkanal kann an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden.

Hinter der privaten Grundstücksgrenze ist ein Übergabeschacht zu setzen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

#### Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die angrenzenden Planungsgebiete sind an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ob ein zusätzlicher Hydrant erforderlich ist, ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist nicht vorhanden. Die Versorgung mit Telekommunikations-Dienstleistungen erfolgt über die Anlagen der Deutschen Telekom bzw. der Kabel Deutschland.

#### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises unterliegen.

### **3.2 Ökologische Umweltbelange**

#### Flächenbilanz

Grundstück 234 hat eine Fläche von 3.907 m<sup>2</sup>

Teilfläche Weg 235 noch zu vermessende Fläche von ca.400 m<sup>2</sup>

Bebaubare Fläche GRZ 0,3; ca.1.200 m<sup>2</sup>, pro Bauplatz 600m<sup>2</sup> bebaubare Fläche

## **4 Erläuterungen der Planinhalte**

---

Der Bebauungsplan „Am Schmiedsberg III“ passt sich den angrenzenden Bebauungen „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“ an.

### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Grundstück 234 und eine TF 235. § 9 (7) BauGB. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine genaue Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss; sie ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6.

##### Höhe der Baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, es dürfen max. 2 Vollgeschosse errichtet werden.

Dachneigung der Wohngebäude 20 bis 48 Grad zulässig, wobei die Traufhöhe von 6m nicht überschritten werden darf (gemessen ab OK Gelände bis OK Dachhaut).

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet deren Außenwand nicht länger als 50m sein darf.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

## **5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **5.1 Wohngebäude**

Wohngebäude sind passend zur angrenzenden Umgebung mit Sattel- oder Walmdach zugelassen, Quergiebel sind zulässig.

Die Dacheindeckung hat in naturroten oder schiefergrauen Ziegeln zu erfolgen, wobei eine Dachneigung von 20 bis 48 Grad zugelassen wird.

Max. Traufhöhe ist mit 6m vorgegeben. Dabei wird auf eine Angabe von Kniestock und Sockelhöhe verzichtet. Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwand Gelände bis OK Dachhaut. Dachgauben sind zugelassen, sie dürfen jedoch insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2m von den Giebelgesimsen aufweisen. PV- und Solaranlagen sind zulässig.

## **5.2 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

Private Stellplätze sind auf den Bauplätzen zu sichern.

Je Grundstück ist die Errichtung von zwei freistehenden Garagen oder überdachten Stellplätzen möglich. Der Standort ist innerhalb der Baugrenzen beliebig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m frei zu halten.

Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen des § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Die Gestaltung und Ausführung der Dachflächen für Carports, Garagen und Nebengebäude ist frei, sollte sich aber in das Gesamtbild gut einpassen.

Es sind auch Flach- und leichte Pultdächer erlaubt.

## **5.3 Fassadengestaltung**

Passend zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sind bei der Fassadengestaltung ortstypische Materialien zu verwenden (verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagerechte und senkrechte Holzverschalungen und Fassadenverkleidung aus Naturschiefer). Leuchtfarben an Fassaden sind bei sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Doppelschaliges Profilglas (Industrieverglasung) und Glasbausteine sind in den Außenwänden unzulässig.

## **5.4 Einfriedung**

Die Einfriedung der Grundstücke sollte max.1m betragen, Sockel 20cm.

Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese hinterpflanzt werden.

## **5.5 Flächenbefestigung**

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sind zur Wege- und Platzgestaltung wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu reduzieren.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen

---

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung).

### 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.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

### Gewässer

Stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, was aber aufgrund der Fläche des Grundstücks kein Problem darstellen wird.

### Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet.

### Landschafts- und Naturschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt. Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

### Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden indirekt berührt, so dass mit der Schaffung von neuem Wohnraum die Ansiedlung neuer Bürger verbunden ist, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.

### Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

### Umweltschutz

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben: Die neu überplante Fläche hat eine Größe von rund 4.300m<sup>2</sup>; die maximal zulässige Versiegelung liegt bei rund 30 %. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich östlich neben der bebaubaren Fläche.

### Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Biotopfläche im Planungsgebiet bleibt unberührt.

Das Bebauungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

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.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

### Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Es ist geplant, das Grundstück Flurstücknummer 234 für die Kinder Johannes und Stefanie Wachter zu teilen, so dass zwei neue Bauplätze für junge Familien entstehen.

### Verkehrliche Maßnahmen:

Das Planungsgebiet kann an die bestehende Straße Am Schmiedsberg angeschlossen werden.

### Schallschutzmaßnahmen:

Sind nicht erforderlich.

### Zusätzliche Angaben

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Kronach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Es können jedoch Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

## Zusammenfassung

---

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Staubemissionen. Mit Lärmemissionen ist während der Bauphasen zu rechnen.

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während Bau- bzw. Betriebszeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass sich sowohl westlich als auch östlich von Stockheim mehr oder weniger große, zusammenhängende Waldflächen befinden, das Gebiet also einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt, in dem die Kaltluftströme von höher gelegenen Bereichen ins Tal fließen und in diesem talabwärts in Richtung Kronach. Dennoch werden diese Ströme, wie im vorherigen Punkt dargestellt, durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Neukenroth erfolgt nicht. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Gabi Göring Freie Architektin  
Hohlwegsiedlung 12A  
96515 Sonneberg  
Telefon 03675/807713

Sonneberg 07.06.2022