

Gemeinde Stockheim

Kreis Kronach

Bebauungsplan, GT Neukenroth

Für das Gebiet "Am Schmiedsberg III"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 i.V. mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO (siehe Nutzungsschablone)

GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr.2 i.V. mit § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO (siehe Nutzungsschablone)

II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 20 Abs.1 BauNVO

Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 1 und 22 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baugrenze
Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht möglich.
- /// Überbaubare Fläche
Die Abstandsflächen nach Art. 6BayBO sind einzuhalten.

Grün- und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 20 sowie Abs. 1a Satz 2 i.V. mit Nr. 25 a und b BauNVO)

- Bestehende Biotopfläche ist weitgehend zu erhalten. Weitere Neuanpflanzungen als Ausgleich sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes

- Abwasserkanal
- Trinkwasserleitung
- Stromversorgung
- sonstige Medien (Telekom usw.)

Den Bauherrn wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden, um ein Eindringen von drückendem Grundwasser zu verhindern.

Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass sie gegen Auswirkungen von landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsbelästigung u.ä.) aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht vorgene können.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO)

Wohngebäude

Sattel- und Walmdächer sind zugelassen, Quergiebel sind zulässig, Dachneigung 20°- 48°, Traufhöhe max. 6,00 m. Zulässige Dachendeckung mit naturroten und schiefergrauen Ziegeln. Dachgauben sind zugelassen, sie dürfen jedoch insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2 m von den Giebelgesimsen aufweisen. PV- und Solaranlagen sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude

Je Grundstück ist die Errichtung von zwei freistehenden Garagen oder überdachten Stellplätzen möglich. Der Standort ist innerhalb der Baugrenzen beliebig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Sonstige Garagen oder überdachte Stellplätze im Sinne von Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der kleinste Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Garagentoren muß mind. 5,0 m betragen, dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden (Art. 91 Abs. 4 BayBO). Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flach- und leichte Pultdächer erlaubt.

Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden (verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagerechte und senkrechte Holzverschalungen und Fassadenvorverkleidungen aus Naturschiefer). Leuchtfarben an Fassaden sind bei sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Doppelschaliges Profiliglas (Industrieverglasung) und Glasbausteinflächen sind in den Außenwänden unzulässig.

Einfriedung

Höhe einschl. Sockel max 1,0 m, Sockelhöhe max. 20 cm. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

Flächenbefestigung

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

III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, ERLÄUTERUNGEN WEITERER PLANZEICHEN

1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Im Bereich der Planungen sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Baudenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 - 4 DSchG.

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken Schloß Seehof 1, 96117 Memmelsdorf, Tel 0951/4095-0, Fax 0951/4095-30, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Art. 10 Abs.2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Kronach, Tel. 09261/678-314) zu beantragen ist.

2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist von der Kläranlage fernzuhalten; es soll über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Grundwasser zugeführt werden bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollten etwas zurück versetzt werden.

4. Sonstiges

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- o Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Stockheim hat am 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung (Anschlag an allen amtlichen Bekanntmachungstafeln) öffentlich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2022 bis 15.07.2022 im Rathaus Stockheim öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird Beschluss gefasst, das Ergebnis wird mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Stockheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stockheim,

Gemeinde Stockheim
Rainer Detsch
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Stockheim ab von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stockheim,

Gemeinde Stockheim
Rainer Detsch
Erster Bürgermeister



Gemeinde Stockheim
Kreis Kronach
Bebauungsplan, GT Neukenroth
für das Gebiet "Am Schmiedsberg III"

Datum 07.06.2022
Maßstab 1:1000