



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. April 2022 (BGBl. S. 674), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. 2021, S. 285), der Bauzustandsverordnung (BauZustV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. 2021, S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude sowie Gebäude oder bauliche Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, wie Tagespflege, Gastronomie, Lebensmittelgeschäfte (Dorfläden), Dorfcafé, Kinderkrippe oder Kinderort, Ferienwohnungen, Gemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen und Gästewohnungen sowie alle dafür notwendigen Nebengebäude und Außenanlagen. Unterkellerungen sind grundsätzlich zulässig.

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2). Für Vorhaben, die kulturellen und sozialen Zwecken dienen, wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt (GFZ 1,6). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Für Vorhaben, die kulturellen und sozialen Zwecken dienen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von drei Metern, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses, bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

2. Bauweise, Baugrenzen

2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3. Abstandsflächen

Sofern Gebäude oder bauliche Anlagen abstandspflichtig sind, sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter.

2.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist wie im Plan dargestellt einzuhalten.

3. Verkehrsfläche

3.1. Straßenverkehrsfläche

Die Erschließungsstraße wird grundsätzlich auf eine Breite von sechs Metern ausgebaut. Verengungen oder Aufweitungen aus gestalterischen Gründen sind zulässig.

4. Grünflächen

4.1. öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind von der Gemeinde zu erstellen, zu pflegen und zu unterhalten. Giftige Pflanzen in öffentlich zugänglichen Bereichen sind nicht zulässig.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planzgebot für großkronige Laubbäume

Planzgebot für klein- und mittlere Laubbäume

Auf den privaten Baugrundstücken ist bei einer Grundstücksgröße bis zu 400 m ein klein- oder mittlerkroniger Baum zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße zwischen 400 und 800 m sind zwei Großbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße über 800 m sind zwei Großbäume oder Obstbäume und ein klein- oder mittlerkroniger Baum zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste anzuwenden. Platzqualität für Bäume: Für klein- und mittlere Bäume Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm. Für großkronige Bäume Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 bis 22 cm.

Die im Plan eingezeichneten Standorte sind Empfehlungen. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorrichtungen gemäß Regelwerk „Baumfällungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

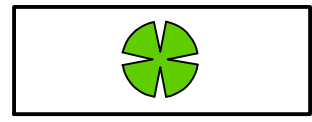
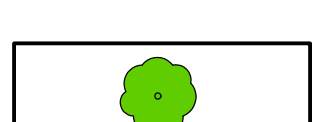
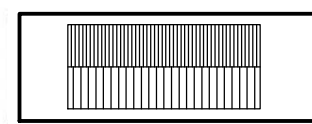


GFZ 1,2
GFZ 1,6

GRZ 0,4
GRZ 0,6

II

O



- Pflanzliste Bäume
- Bergahorn
 - Birke
 - Eberesche/Vogelbeerebaum
 - Feldahorn
 - Hartriebe
 - Sommerlinde
 - Spitzahorn
 - Stieleiche
 - Vogelkirsche
 - Flatterulme

- (Acer pseudoplatanoides)
(Betula pendula)
(Sorbus aucuparia)
(Acer campestre)
(Carpinus betulus)
(Tilia platyphyllos)
(Acer platanoides)
(Quercus robur)
(Prunus avium)
(Ulmus laevis)

- Pflanzliste Obstbäume
- Birne
 - Mispelbusch
 - Alexander Lucas
 - Bosca Flaschenbirne
 - Frühe von Treu
 - Oberösterreichische Mostbirne
 - Schweizer Wasserbirne
 - Gräfin von Paris
 - Gelber Butternuss
 - Pastorenbirne

- Apfel
- Bochnapfel
 - Gravensteiner
 - Goldparmäne
 - James Grieve
 - Kaiser Wilhelm
 - Jakob Fischer
 - Fromms Goldrenette
 - Winterambour
 - Trierer Weinapfel
 - Boskop

- Kirsche
- Burlat
 - Große schwarze Knorpelkirsche
 - Hedelfinger Riesen
 - Kassins Frühe

- Quitte
- Konstantinopler Apfelquitte
 - Portugiesische Birnenquitte
 - Zwetsche
 - Hauszwetsche
 - Orleansauer
 - Große Grüne Renegade

- Pflanzliste Sträucher (heimisch):
- Eingriffeliger Weißdorn
 - Feldrose
 - Weinrose
 - Hartriegel
 - Haselnuss
 - Himbeere
 - Hundrose
 - Salweide
 - Zweigförmiger Weißdorn
 - Liguster
 - Holunder

- (Crataegus monogyna)
(Rosa arvensis)
(Rosa rubiginosa)
(Cornus sanguinea)
(Corylus avellana)
(Rubus idaeus)
(Rosa canina)
(Salix caprea)
(Crataegus laevigata)
(Ligustrum vulgare)
(Sambucus nigra)

- Pflanzliste Sträucher (nicht heimisch):
- Felsenbirne
 - Schmetterlingsstrauch
 - Flieder
 - Wolliger Schneeball
 - Gewöhnlicher Schneeball

- (Amelanchier vulgaris)
(Buddlia davidi)
(Syringa x chinensis)
(Viburnum lantana)
(Viburnum opulus)

- Pflanzliste Heckenpflanzen
- Hainbuche
 - Liguster
 - Feldahorn

- (Carpinus betulus)
(Ligustrum vulgare)
(Acer campestre)

- Pflanzliste Kletterpflanzen:
- Kletterhortensie
 - Wilder Wein
 - Gewöhnliche Waldrebe

- (Hydrangea petiolaris)
(Parthenocissus quinquefolia)
(Clematis vitalba)

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 54° zulässig. Dachaufbauten sind als Schieppbauten auszuführen. Für erdgeschossige Verbindungsbaukörper sind auch Flachdächer zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und werden empfohlen.

2.2. Gestaltung der Gebäude

Die Bauweise hat in Holz als Massivholz- oder Ständerbauweise zu erfolgen. Die Gründungen erfolgen über Stahlrohrfundamente für Wohngebäude oder je nach technischen Anforderungen, über Betonfundamente bei größeren Gebäuden. Tragende Bauteile von Außentreppen und Balkonen sind auch in Form von Metallkonstruktionen zulässig. Fassaden können als hinterlüftete Holzfassaden, Putzfassaden oder mit Schindeln ortsbildend ausgeführt gestaltet werden. Kombinationen an einem Gebäude sind ebenfalls möglich. Kostengünstige Fassadenausbildungen als Textilfassade oder Weidengeflecht auch in einzelnen Elementen sind möglich. Fassadenfarben sind im Gesamtkontext abzustimmen und unterliegen einem Gestaltungsleitfaden gemäß den ortsbildlichen Bauweisen und Baumaterialien.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Garagen als Betonfertigaragen sind nicht zulässig. Holzgaragen, Carports in Holzkonstruktion und Nebengebäude sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen gemäß den Vorgaben der BayBO zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt im Mittel drei Meter. Als mögliche Dachformen von Garagen und Nebengebäuden sind Flach-, Putz- und Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig.

2.4. Energie

Hauptgebäude müssen mindestens dem KfW 55-Standard entsprechen. Eine autarke Energieversorgung auf dem Grundstück ist anzustreben. Die Energieversorgung sollte emissionsfrei erfolgen. Kleine und mittlere Feuerstätten in Form von Einzelöfen mit Holz- oder Pelletheizung sind erlaubt. Die zentrale Versorgung der Siedlung durch ein Nahwärmesystem oder eine Kältheizung sind angedacht und wird im Rahmen der weiteren Planungen projektiert und auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel und mit senkrechter Lattung auszuführen. Es dürfen ausschließlich natürliche Materialien verwendet werden. Stabmattezaune, Gabionen und Pergolen sind nicht zulässig.

2.6. Gestaltung der Außenanlagen

Um den Niederschlagswasserabfluss zu begrenzen, sind Stellplätze und private Erschließungsbereiche in wasserdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke, Plaster mit Rasterfuge, Schotterterrassen oder Natursteinplaster mit offener Fuge aus Naturmaterialien auszuführen. Zement- oder kunststoffgebundene Fugenmaterialien sind nicht zulässig. Bei der Auswahl der Beläge ist den traditionell verwendeten Oberflächenarten der Umgebung Rechnung zu tragen. Die Farben dürfen sich nur im Bereich von hellgrau bis anthrazit bewegen.

2.7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,50 Meter sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.

2.8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

Gartentflächen dürfen nicht als Schotterflächen ausgeführt werden. Der Einsatz von Kunststoffvlies im Bodenbereich ist nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Einsaat erfolgt mit der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2, bei trockenen Standorten RSM 7.2.1.

2.9. Bodenschutz

Der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden. Landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls zulässig. Verfüllungen mit Recyclingmaterial sind nicht zulässig.

2.10. Niederschlagswasserbehandlung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen zu überprüfen. Sollte aufgrund der Bodenzusammensetzung eine unmittelbare Versickerung nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu errichten. Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	O	SD/54°	Dachform/Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	WAsozial/kulturell	GFZ 1,6	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	II	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	O	SD/54°	Dachform/Dachneigung

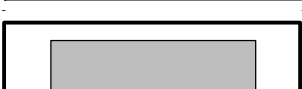
Flurstücksnummern

207

vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude



Denkmalschutz

Im Planungsbereich ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 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, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/409550, Telefax 0951/409550, unverzüglich zu benachrichtigen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Wasserhaushalt

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf ist an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen oder zu versickern.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Stockheim beschloss die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf in der Fassung vom 30. Mai 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Stockheim eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf in der Fassung vom 30. Mai 2022 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Behandlung im Gemeinderat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Stockheim öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Gemeinde unter www.stockheim-online.de eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf in der Fassung vom wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Behandlung im Gemeinderat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Stockheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt,

Stockheim, den

.....
Gemeinde Stockheim
Rainer Detsch
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wölfersdorf 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.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Stockheim 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Stockheim, den

.....
Gemeinde Stockheim
Rainer Detsch
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.12.12	
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Östlich der Bergstraße", Gemeinde Stockheim, Gemeindeteil Wölfersdorf		
Planungsstand:	30. Mai 2022	VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwerfer/Verfasser:		
beart. / gez.:	ko / ko	
Ort, Datum:	Kronach, im Mai 2022	