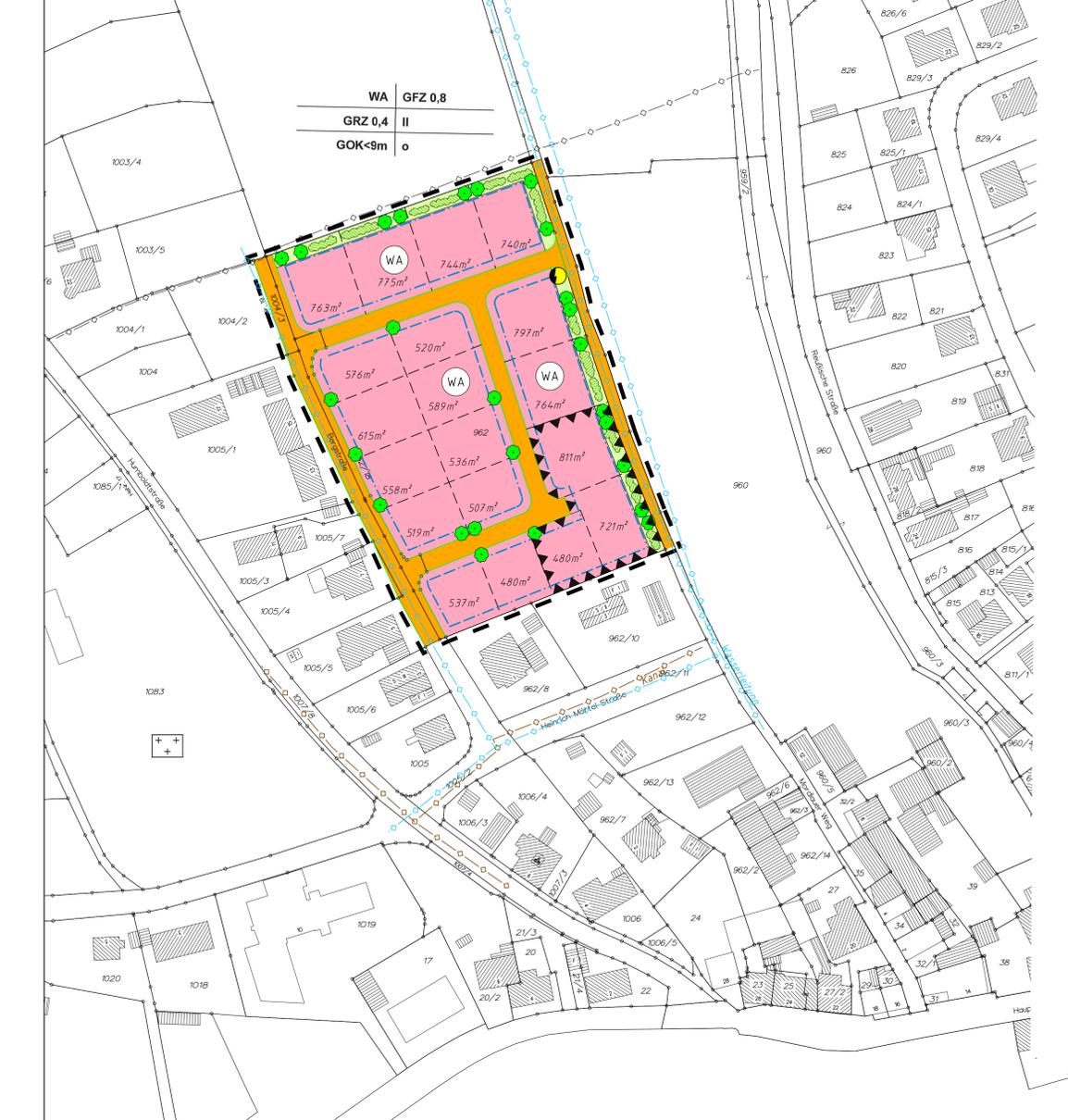


WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK<9m	o



Stand der Kartengrundlage: 27.01.2020

1:78.03: E:\M\W\B\17\Berechnung\_P171\UTM\_Nord\13.08.21

## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3054), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der Bayerischen Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3768), der Planzeichenvorordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.



GFZ 0,8

GRZ 0,4

II

GOK<9m

1.1.2. Geschossflächenzahl  
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). 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). 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 zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Hohe baulicher Anlagen  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenneiveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen. Gebäudehöhe (GOK) maximal neun Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

##### 1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.



1.2.2. Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

geplante Erschließungsstraßen



##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



##### 1.3.3. bestehender Weg



#### 1.4. Versorgungsanlagen

bestehender Mischwasserkanal



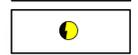
bestehende Wasserleitung



bestehendes 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH



geplante Transformatorstation der Bayernwerk Netz GmbH



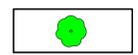
#### 1.5. Grünflächen

##### 1.5.1. private Grünflächen

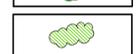


#### 1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



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 Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur freien Landschaft sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBG geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

#### 1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Die Immissionen des Gewerbetriebs auf dem Grundstück Flur-Nummer 962/10, Gemarkung Bad Steben, sind ohne Abwehrrsprüche und ohne Entschädigungen hinzunehmen. Es müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3, Geschlossenhalten der Fenster während der Betriebszeit).

#### 1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen betragt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

##### 2.2. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, wie verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen. Leichtmetallverkleidungen sind zulässig.

##### 2.3. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern, vor Carports ein Stauraum von mindestens drei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

##### 2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 Meter nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

##### 2.5. Niederschlagswasserbehandlung

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. Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Rückhaltevolumen zu verwenden, welches bei Starkregen die Spitzenlast aufnimmt und gedrosselt wieder in die Kanalisation abgibt.

#### Weitere Planeintragungen/Hinweise

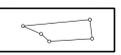
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK<9m	o	Bauweise

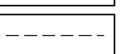
Flurstücksnummern

962

vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



#### Benachrichtigungen

Um eine Ausbauscheidung zu treffen und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger, ist es erforderlich, dass sich die Kommune bzw. der Erschließungsträger mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bayreuth, in Verbindung setzt.

#### 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 0951/40950, Telefax 0951/409530, 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 zu beantragen ist.

#### Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen.

#### Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schaden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 20 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantung versehen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdischer Bauweise zu erstellen.

#### 2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen betragt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

#### 2.2. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, wie verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen. Leichtmetallverkleidungen sind zulässig.

#### 2.3. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern, vor Carports ein Stauraum von mindestens drei Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

#### 2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 Meter nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

#### 2.5. Niederschlagswasserbehandlung

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. Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Rückhaltevolumen zu verwenden, welches bei Starkregen die Spitzenlast aufnimmt und gedrosselt wieder in die Kanalisation abgibt.

Ausgefertigt, Bad Steben, den .....

.....  
Markt Bad Steben  
Bert Horn  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“ wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Bad Steben als ..... 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 dem Markt Bad Steben geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet 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.

Bad Steben, den .....

.....  
Markt Bad Steben  
Bert Horn  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben	<b>1.78.03</b>	
<b>Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Bergstraße", Markt Bad Steben</b>		
Planungsstand	29. Juli 2021	<b>ENTWURF</b>
Maßstab	1:10.000	
Entwurfsverfasser:		
Am Kehlgraben 76 · 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 · Fax (09261) 6062-40 e-mail: info@ivs-kronach.de · http://www.ivs-kronach.de		
bearb. / grz.	K6 / K6	
Drt., Datum:	Kronach, im Juni 2021	