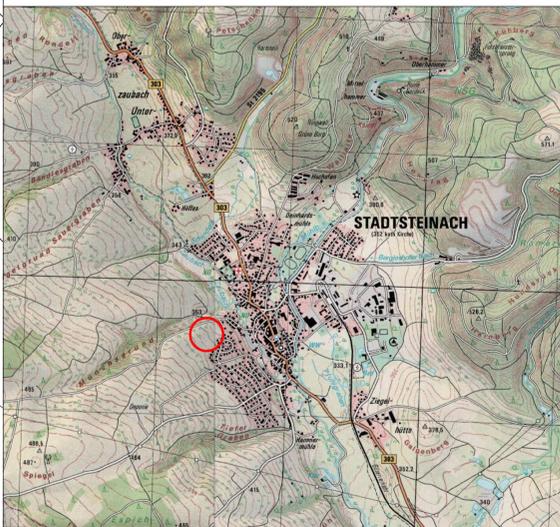


Übersichtslageplan M:1/25.000



1.63.06[BPLAN] (BPLAN.PLT) 22.09.21

Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Baugewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen.
 - 1.1.2. Geschossflächenzahl**

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 1.1.3. Grundflächenzahl**

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). 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.
 - 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen**

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Ende der Achse der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überagen.
 - 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen**
 - 1.2.1. Baugrenze**

Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
 - 1.3. Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsfläche

Fußweg (Breite drei Meter)
 - 1.4. Grünflächen**

private Grünfläche

Zur freien Landschaft hin ist ein Grüngürtel anzulegen und entsprechend den Planeinträgen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.
 - 1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

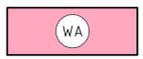
zu erhaltender Gehölzbestand

Am westlichen und östlichen Rand des Baugebiets ist gemäß den Planeinträgen ein Gehölzstreifen in einer Breite von mindestens drei Metern zu erhalten. Fachgerechte Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Biotop Nr. 5834-1252-099
Hecken und Feldgehölze im Vogelgrund und Sauergraben westlich von Stadtsteinach

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Bereich des Grundstückszugangs eine Rodung der biotopartigen Hecke zulässig. Die notwendigen Gehölzrodungen dürfen nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1. Dächer**

Zugelassen sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD), auch versetzt. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich und gewünscht.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung mit Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.

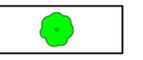
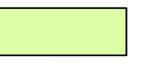


GFZ 0,7

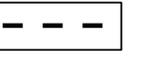
GRZ 0,35

II

GOK 9m



A/E



SD/PD

- 2.2. Garagen und Nebengebäude**

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens 1,5 Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.
- 2.3. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser) oder Holzverkleidungen sind zulässig.
- 2.4. Einfriedungen**

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.
Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in Verkehrsflächen hineinragen.
- 2.5. Stellplätze**

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straße, vorgesehen werden.
- 3. Weitere Planeinträgen**

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ=0,7	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 9m	SD/PD	Dachform

Flurstücksnummer **1975**

vorhandene Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude
- 4. Hinweise**
 - 4.1. Bauanträge**
 - 4.1.1. Bauantragsunterlagen**

In den einzureichenden Bauunterlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.
 - 4.1.2. Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen. Die Höhenpunkte in der Straßenbegrenzungslinie können den Unterlagen zur Straßenplanung entnommen werden.
 - 4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich**

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.
 - 4.3. Benachrichtigungen**

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth und die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach zu benachrichtigen.
 - 4.4. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
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. 9 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.
- 5. Verfahrensvermerke**
 - 5.1. Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Stadtsteinach beschloss in seiner Sitzung vom die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlein II“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
 - 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekanntgemacht; der Vorentwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ in der Fassung vom konnte mit der Begründung vom bis im Rathaus der Stadt Stadtsteinach eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 5.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.4. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom nach örtlicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach vom bis mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt unter www.stadtsteinach.de eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5.6. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Stadtsteinach hat mit Beschluß des Stadtrates vom die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Stadtsteinach, den

Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)
- 5.7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Stadtsteinach zu jedermanns Einsicht ab eingesehen werden kann. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flürlein II“ 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

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

Stadtsteinach, den

Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.63.06
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Flürlein II" Stadt Stadtsteinach	
Planungsstand:	20. Mai 2021 VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ingenieurbüro für bauwesen berolende ingenieure
Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Mai 2021

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 27.04.2021
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung