

WA	GFZ=1,0
GRZ=0,5	III
GOK 10,5m	o
ED	SD/FD/PD

2.2. Garagen und Nebengebäude
Nebengebäude wie Garagen, Geräteschuppen, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden.

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 sowie Metallverkleidungen sind zulässig.

2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu Verkehrsflächen 1,20 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.

2.6. Wärmepumpen
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel $L_{wA} < 50 dB(A)$), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten abgewandten Gebäudesseite aufgestellt wird.

2.7. Gartengestaltung
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserentnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig. Grün- und Rasenflächen sind mit einer insektenfreundlichen Samenmischung anzuzüchten. Die Anlage eines Blüstreifens bestehend aus einer ganzjährig blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird empfohlen.

3. Weitere Planeintragungen
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ=1,0	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,5	III	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 10,5m	o	Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser	ED	SD/FD/PD	Dachform

Flurstücksnummer: 2216

vorhandene Grundstücksgrenze:

geplante Grundstücksgrenze:

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 Grundstücksfahrt 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 archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Demnach ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): 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 BayDSchG: 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.

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 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt (GFZ 1,0). Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

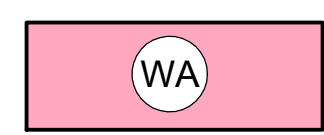
1.1.4. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei festgesetzt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 10,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Haupteingangs des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt des Daches (GOK 10,5m).

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen
1.2.1. offene Bauweise
Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
1.2.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.
1.2.3. Baugrenze
Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

1.2.4. Abstandsflächen
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche



GFZ 1,0

GRZ 0,5

III

GOK 10,5m

o

ED



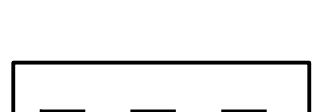
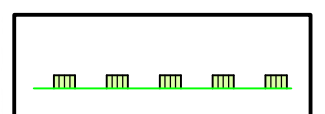
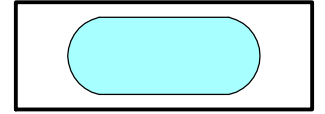
1.4. Grünflächen
öffentliche Grünfläche
Zur freien Landschaft hin ist ein Grüngürtel anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Insgesamt zu pflanzen ist je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Bei allen Pflanzgebots sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.5. Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Schindelbach
geplantes Regenrückhaltebecken

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
biotopkartierte Auwaldbestände entlang des Schindelbaches
Eingriffe in die biotopkartierten Auwaldbestände sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kulmbach zulässig.

1.7. Sonstige Planzeichen
1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.1. Dächer
Zugelassen sind Sattel- (SD), Flach- (FD) und Pultdächer (PD), letztere auch versetzt. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich und gewünscht. Flachdächer sollten mit einer Dachbegrünung versehen werden. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschweemen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubenbreiten darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.



SD/FD/PD

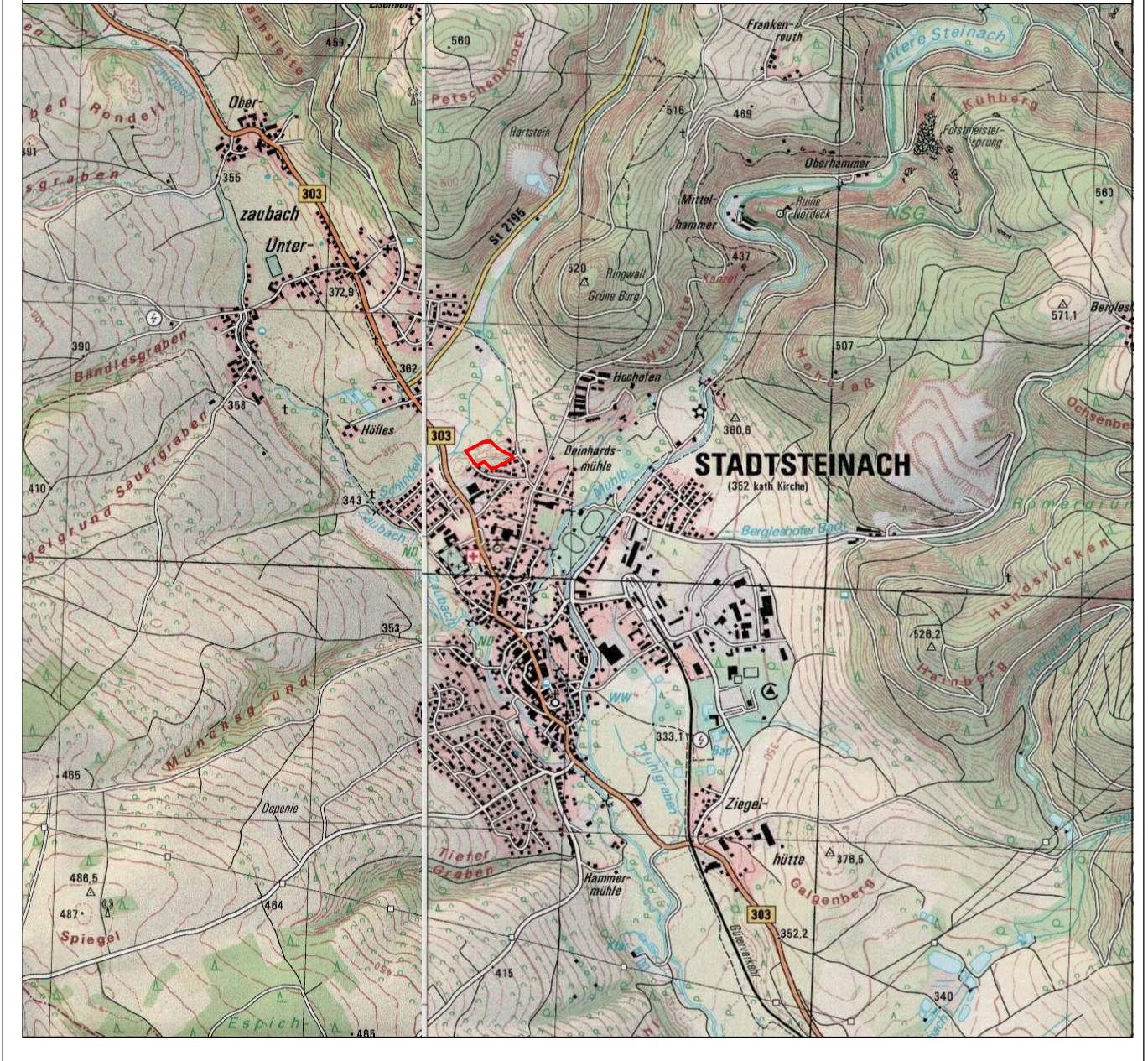
5. Verfahrensvermerke
5.1. Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Stadtsteinach beschloss in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5.4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom nach ortsüblicher 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Stadtsteinach, den
Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

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 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“ 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 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.
Stadtsteinach, den
Stadt Stadtsteinach
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister
(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan M:1/25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.63.09	
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Alte Pressecker Straße“, Stadt Stadtsteinach		
Planungsstand:	9. Mai 2022	VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfverfasser:	 ingenieurbüro für bauwesen beratende 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 2022	Dipl. Geogr. Norbert Köhler

04/2017/Version 9.1/22_Druckdatum: 20.10.22
1.63.09/BEP/ANPL/78/PL/AN/56/km/56/km/20.10.22