

Planzeichnung Bebauungsplan OT Obersiemau "Breites Stück II"

M = 1:1000



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan OT Obersiemau "Breites Stück II"



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Baumutzungsverordnung (BauMVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächen- / Geschossflächenzahl
- Laufende Nummer der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f
g	

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauMVO)
Ausnahmsweise zugelassene Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauMVO werden nicht zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

- GRZ 0,4
GFZ 0,8
- II
- FH

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauMVO)
Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauMVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauMVO)
als römische Ziffer z.B. II = höchstens zwei Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauMVO)

- Offene Bauweise
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)
- Grenze räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandslängentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (3 16 Abs. 5 BauMVO)

- SD/ZD/WD/KWD
PD/TD/FD
- 0° - 50°

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
- Gehweg Breite 1,50 m
- öffentliche Parkplätze

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
z.B. straßenbegleitende Grünflächen
- private Grünflächen
z.B. Vorgrün, Haus- und Nutzgärten

- Sonstige Planzeichen**

- vorhandene Wohn- Betriebs- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäudestellung mit vorgeschlagener Firstrichtung
- vorgeschlagene Gebäudestellung für Garagen mit vorgeschlagenen Einfahrten
- Bäume, vorgeschlagener Standort
- Baum- und Strauchgruppen zu erhalten
- Grundstücksgrenzen
 - vorhanden
 - vorgeschlagen
- Flurstücknummern

- Maßzahl in Meter
- Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.
- MWK
Mischwasserkanal Bestand
- MWK
Mischwasserkanal vorgeschlagen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung**
1.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauMVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 der BauMVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauMVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
- 2.2. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zulässig.
- 2.3. Firsthöhe max. 8,50 m, gemessen ab OK Straße in Gebäudemitte für geneigte Dächer Für Flachdächer wird die max. Höhe bis Oberkante Attika auf 7,00 m, gemessen ab OK Straße in Gebäudemitte, festgesetzt.

- Dächer**

- 3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach.
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,00 m auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

- 3.2. Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppeldächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauten sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).

- 3.3. Blecheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Flach-, Pult- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung möglich.

- 3.4. Zum Zwecke der Sonnenergiegenutzung sind Kollektoren auf dem Dach zulässig.

- 3.5. Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Ortsgang min. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 4,00 m nicht überschreiten.

- Außenwände**

- 4.1. Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (keine Blockhäuser).

- 4.2. Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkerattrappen sind ausgeschlossen.

- 4.3. Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

- Einfriedigungen**

- 5.1. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.
Zwischen privaten Grundstücken und zur freien Landschaft hin, sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie sind dann mit Sträuchern und/oder Rankenpflanzen einzuzüchten.

- Gestaltung der Grundstücke**

- 6.1. Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

- 6.2. Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Geländeschnitte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeniveau mit Gebäudeeintragung sowie zukünftiges Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.

- Garagen und Stellplätze**

- 7.1. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen auf privatem Grund festgelegt.
- 7.2. Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.
- 7.3. Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 5,00 m zur Straße hin aufweisen.

- Grünordnung**

- 8.1. Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge nicht zulässig. In den öffentlichen Grünflächen sind buntlaubige Gehölze (Ziergehölze) und Nadelgehölze ausgeschlossen.

- 9.2. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten heimische Pflanzen verwendet werden.

Pro Grundstück ist mind. 1 großkröniger, heimischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird empfohlen an der Nord- und Westseite des Baugebiets einen Pflanzstreifen mit einer 2 reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten zur Einbindung in die Landschaft anzulegen.

- Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist aus folgender Artenliste zu treffen, für die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird diese Artenliste empfohlen:
- acer pseudo-platanus
 - betula pendula
 - carpinus betulus
 - figus silvatica
 - fraxinus excelsior
 - quercus petraea
 - sorbus aucuparia
 - lilia cordata
 - cornus alba/sanguinea
 - cornus mas
 - corylus avellana
 - crataegus monogyna
 - eunymus europaeus
 - prunus serotina
 - rosa canina
 - salix caprea
 - sambucus nigra/sanguinea
 - viturnum lantana
 - Bergahorn
 - Birke
 - Weißbuche
 - Rotbuche
 - Esche
 - Traubenbuche
 - Eberesche
 - Winterlinde
 - weißer / roter Hartriegel
 - Kornelkirsche
 - Haselnuß
 - Weißdorn
 - Plafenhücheln
 - Traubenkirsche
 - Hundsrose
 - Salweide
 - schwarzer / roter Holunder
 - wolliger Schneeball

C. TEXTLICHE HINWEISE

- Niederschlagswasserableitung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

- Entwässerung**

Für Kanäle - auch für Hausanschlüsseleitungen - ist die Dichtigkeit nachzuweisen. Hierzu sind jeweils 2 bzw. 4 gegenüberliegende Baugrundstücke mittels einem Schacht auf dem öffentlichen Kanal anzuschließen. Der Kontrollschacht auf dem jeweiligen Baugrundstück ist dadurch nicht entbehrllich.

- Immissionsschutz**

Aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Nutzflächen können Immissionsbelastungen entstehen.

- Fernmeldeanlagen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

- Denkmalschutz** (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, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/40950, Fax: 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.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Untersiemau hat in öffentlicher Sitzung vom 11.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Breites Stück II" im Gemeindeteil Obersiemau im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am bekanntgegeben. im Amtsblatt der Gemeinde Untersiemau Jahrgang Nr.

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Breites Stück II" im Gemeindeteil Obersiemau im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Begründung i. d. F. vom 23.05.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich unter www. im Internet eingestellt.

- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Breites Stück II" im Gemeindeteil Obersiemau mit Begründung i. d. F. vom 23.05.2019 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- Die Gemeinde Untersiemau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans "Breites Stück II" im Gemeindeteil Obersiemau gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.

Untersiemau, den

(Siegel)
Rolf Rosenbauer, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Breites Stück II" im Gemeindeteil Obersiemau wurde am gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Untersiemau, den

(Siegel)
Rolf Rosenbauer, 1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Breites Stück II" für ein allgemeines Wohngebiet im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ENTWURF

Gemeinde: **UNTERSIEMAU**
Gemarkung: **OBERSIEMAU**
Flurgebiet:
Landkreis: **COBURG**
Reg. Bez.: **OBERRFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN
LEGENDE
ÜBERSICHTSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Entwurf	11.04.2019	Et-Waki	Aufstellungsbeschluss
	23.05.2019	Et-Waki	Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Gemeinde

Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister

Untersiemau,

Weitraisdorf, 23. Mai 2019

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH