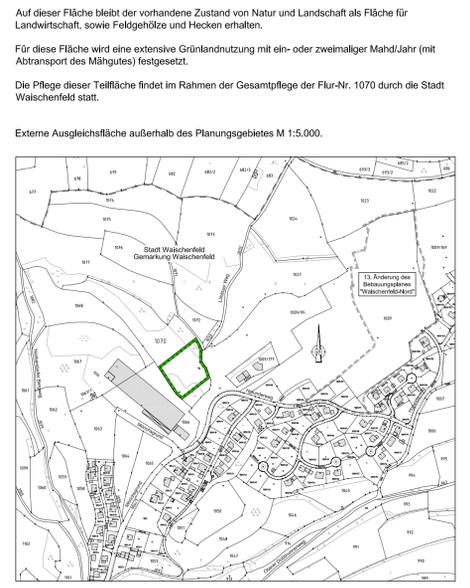


13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES mit integriertem Grünordnungsplan „WAISCHENFELD-NORD“, WAISCHENFELD STADT WAISCHENFELD, LANDKREIS BAYREUTH

- A. Präambel**
Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 wird nach der Beschlussfassung durch den Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waichenfeld vom 03.07.2012 folgende Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Waichenfeld-Nord", Waichenfeld, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung), und den textlichen Festsetzungen, erlassen.
- B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nm. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)
- 2.1 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 2.2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 2.3 II = E + D maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.
- 2.4 III = U + E + D maximal zulässig sind drei Vollgeschosse. Die Verwirklichung des 1. Vollgeschosses ist nur im Untergeschoss und die des 3. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.
- 2.5 Nutzungsschablone:
- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachgestaltung |
- 2.6 Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des fertigen Rohfußbodens im Erdgeschoss darf die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche bergwärts oder die Straßenoberkante bergwärts nicht um mehr als 0,50 m, gemessen in der Gebäudemitte, überschreiten.
- 3. Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Gehweg / Flurweg
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 Trafostation

- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Grünflächen
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 7.3 Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung mit Nummerierung Biotop 6134-0036-010
- 7.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.5 Bestandserhaltung**
Der Vegetationsbestand an Hecken und der unmittelbar vorgelagerten Heckenstämme ist soweit im Plan dargestellt, unbedingt zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die ökologische Funktion der Hecken und der unmittelbar vorgelagerten Heckenstämme als natürlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufrecht zu erhalten.
- 7.6 Pflanzgebote**
- 7.6.1 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubb Baum, bzw. Obstbaum - Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Straßenbäume werden angerechnet. Die vorgegebene Standortbindung der Bäume entlang der Straßen ist dabei einzuhalten. Anpflanzungsgebote auf privaten Grundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.
- 7.6.2 Begrünung Straßenraum
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind auf den Privatgrundstücken Baumpflanzungen mit der angegebenen Bereichsbindung durchzuführen (Baumarten und Mindestgrößen siehe Artenliste). Der Abstand zu Straße bzw. Gehweg darf maximal 2,00 m betragen. Anpflanzungsgebote auf öffentlichen Flächen müssen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen vollzogen werden.
- 7.7 Pflanzenauswahl und Pflanzengrößen**
Es ist eine standortgerechte heimische Vegetation auf Basis der festgesetzten Artenliste anzusetzen. Die Pflanzgebote stellen eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Mischung von Nadelgehölzen zulässig. Eine Einfriedung mit fremdländischen Nadelgehölzen wie z. B. Thuja oder Scheinzypresse ist nicht zulässig.
- 7.8 Bodenarbeit**
Für private Baurechte sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
- 7.9 Befestigungen**
Die Befestigung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Fußwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind in wassergebundener Decke (Splittbelag) herzustellen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Sickerspflaster, Natursteinpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fuganotteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierung oder Betonierung sind hierbei nicht zulässig.
- 7.10 Oberflächennatwässerung**
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Z.B. durch: Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung, Sickerschächte).
- 7.11 Beleuchtung**
Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Naturstrom/Niedersdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtschmetterlinge anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtkörper mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitz) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Baubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.
- 7.12 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Als externe Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsbereiches wird folgendes Grundstück festgesetzt:
- Flur-Nr.: 1070 Teilfläche: ca. 5.366 m²
Bestand: Fläche für Landwirtschaft, Feldgehölze und Hecken



- 8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 8.3 Maßangaben in Meter
- II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung**
- 1. Gebäudestellung**
- ← Einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.
- 2. Dach**
- 2.1 Dachformen**
- SD Zulässige Dachform: Satteldach
- Als Dachform sind symmetrische Satteldächer zulässig.
- 2.2 Dachneigung**
- 37° - 45° Zulässige Dachneigungen der Satteldächer im WA-Gebiet
- 2.3 Dachendeckung**
Zur Dachendeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter, schwarzer oder grauer Farbe oder anthrazitfarben zulässig.
- 2.4 Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten bzw. unterschreiten:
- an der Traufe: max. 0,50 m mind. 0,30 m
- am Ortsgang: max. 0,50 m
Attikas sind nur am Ortsgang von Satteldächern zulässig.

- 2.5 Dachbelichtung**
Belichtung der Dachräume erfolgt über Giebelfenster oder stehende Einzeldachgauben bis zu einer Breite von 1,40 m mit Sattelfach im Material des Hauptdaches.
- 2.6 Zulfälliger Kniestock**
Die Kniestockhöhe - gemessen an der Innenwand von OK Rohdecke über EG bis UK Pfeile - darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.7 Äußere Gestaltung**
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtonen, Wände in auffälligen Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und grellen Farben sind nicht zulässig. Blockhäuser aus Rundstammhölzern sind nicht zulässig. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 2.8 Abstandflächen**
Die Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.9 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenergie wird empfohlen.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
- 3.1 Lage**
Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
- 3.2 Anzahl der Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen, der nicht überbaut / überdacht werden darf.
- 3.3 Bauweise**
Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- 3.4 Grenzbebauung**
Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 6 Abs. 4 BayBO entsprechen (Wandlängs, Wandhöhe, Nutzfläche).
- 3.5 Dachform, Dachneigung und Eindeckung**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 3.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausführung wie Hauptgebäude oder Holzbaueise.
- 3.7 Wintergärten**
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten. Die Dachneigung wie Hauptgebäude oder Pultdachform.
- 4. Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind an der vorderen Grundstücksgrenze zur Straße hin sockellose Holzlatenzäune mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune (Kunststoffummantelt, möglichst in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Laubholzhecken) und Holzlatenzäune bzw. Sichtschutzzäune aus Holz mit senkrechter Bretter Schalung und einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Mauern und Sockel zur Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Zulässig sind Trockenmauern aus Naturstein.
- 5. Sonstige gestalterische Festsetzungen**
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

- C. Hinweise**
1. 1009 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. bestehende Wohngebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt; mit Staub-, Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen ist daher zu rechnen.

- 7. Aufgedundene Bodendenkmäler** sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seeshof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
- Art. 8 Abs. 1 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. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgedundenen 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
8. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
9. Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschranke können - soweit für ihre Errichtung geeignete Gelände bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.
- Anhang 1**
- Artenliste**
- Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):**
Mindestgröße: Hochstamm, STU 12 - 14 cm
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | Siebel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Baumarten II. Ordnung (klein und mittelkronige Laubbäume):**
Mindestgröße: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, bei Obstbäumen 7 cm
- | | |
|------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Juglans regia | Nußbaum |
| | Obstbaum |
| | Hochstämme bzw. Halbstämme |
- Laubbäume zur Straßenbepflanzung:**
Mindestgröße: Hochstamm, STU 14 - 16 cm (keine Kugelbäume oder rotlaubige Sorten)
- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn in geeigneten Sorten |
| Aesculus | Kastanie in geeigneten Sorten |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| "Paul's Scarlet" | |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde in geeigneten Sorten |
| Tilia vulgaris „Pallida“ | Kaiserlinde |
- Sträucher:**
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartweige |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weiße Dorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkräutchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa spec. | Wild- und Strauchrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
- Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeb
- Verfahrensvermerk**
- a) Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waichenfeld hat in der Sitzung vom 20.02.2011 die 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ in der Fassung vom 18.10.2011 hat in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.11.2011 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ in der Fassung vom 18.10.2011 hat in der Zeit vom 07.11.2011 bis 08.11.2011 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ in der Fassung vom 14.02.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2012 bis 03.04.2012 beteiligt.
- e) Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ in der Fassung vom 14.02.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2012 bis 03.04.2012 öffentlich ausgelegt.
- f) Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ in der Fassung vom 26.09.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2012 bis 31.12.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
- g) Die Stadt Waichenfeld hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.01.2013 als Satzung beschlossen.
- Waichenfeld, den (Siegel)
- Edmund Pirkelmann
Erster Bürgermeister
- Das Landratsamt Bayreuth hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom Nr. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt
- Waichenfeld, den (Siegel)
- Edmund Pirkelmann
Erster Bürgermeister
- i) Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Waichenfeld-Nord“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan „Waichenfeld-Nord“ ist damit in Kraft getreten.
- Waichenfeld, den (Siegel)
- Edmund Pirkelmann
Erster Bürgermeister

PROJEKT	STADT WAISCHENFELD LANDKREIS BAYREUTH
DARSTELLUNG	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 11.02.2014
ENTWURF	WEYRAUTHER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH 98047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/98040 FAX: 0951/980444