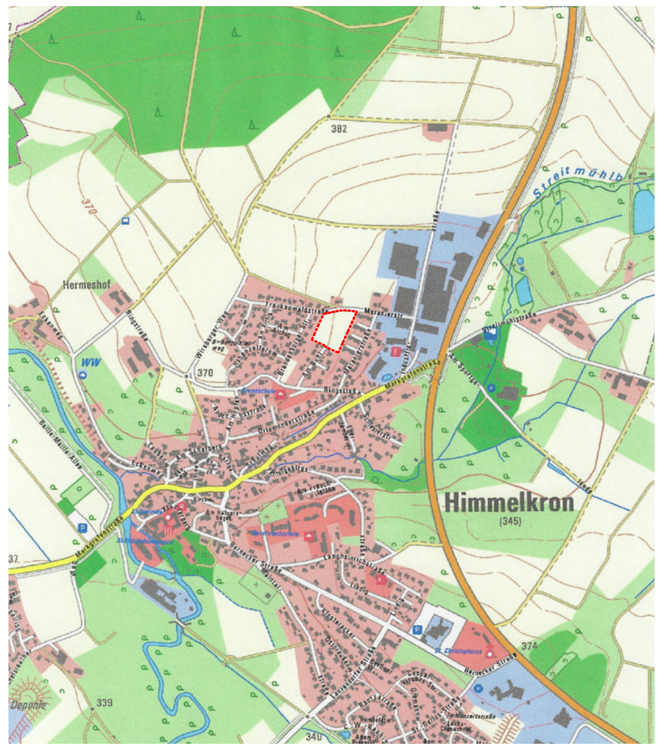
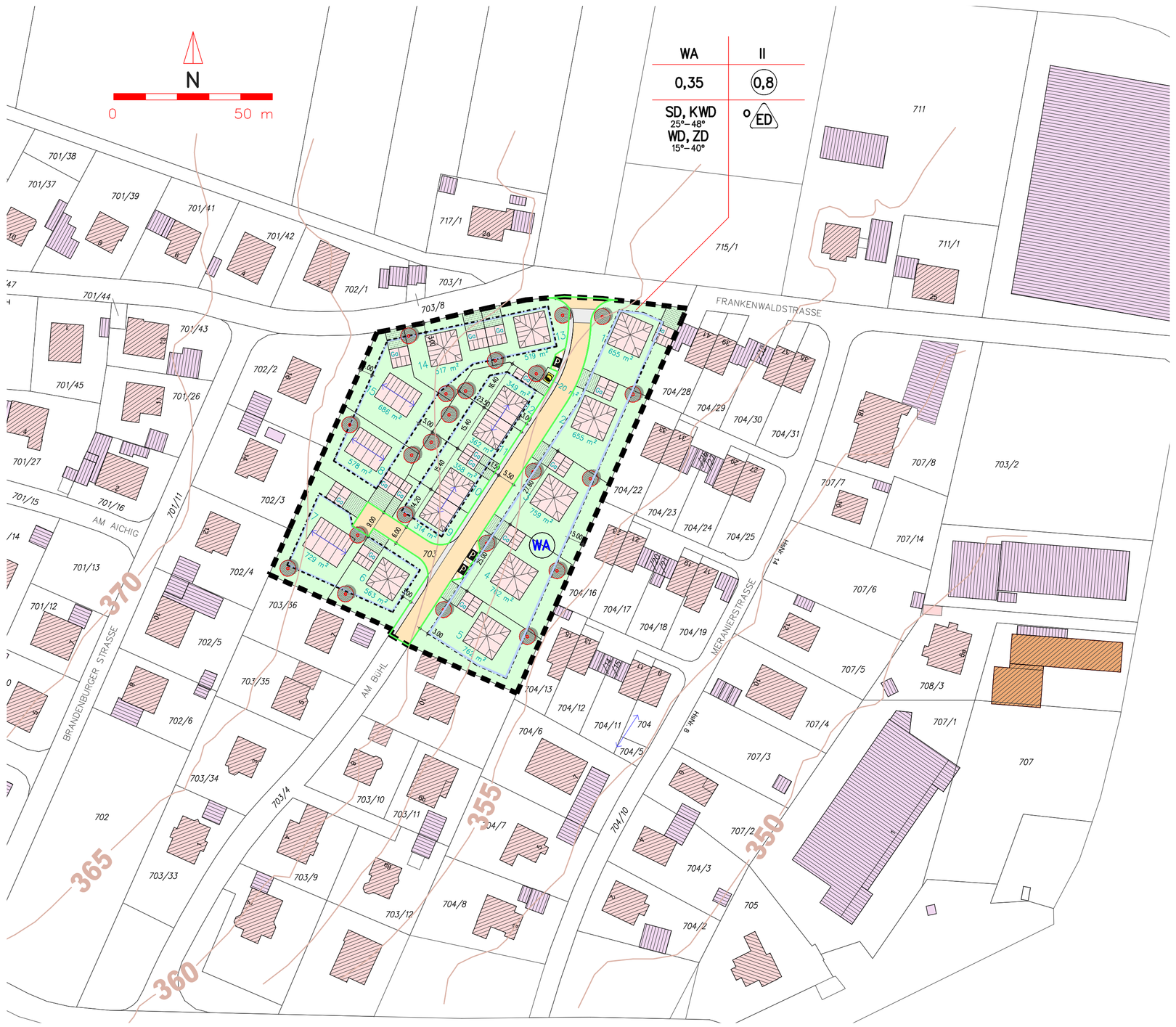
## AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE




## LAGEPLAN MIT DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000




## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132–1–B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## Flächenaufstellung

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan "Aichig Bühl IV": | 9.736 m² |
| Flächen Baugrundstücke Nr. 1 bis 15: | 8.568 m² |
| Durchschnittliche Grundstücksfläche: | 571 m² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche: | 945 m² |
| Öffentliche Stellplätze (3 Stück): | 48 m² |
| Öffentliche Flächen Geh– und Fußwege: | 155 m² |
| Transformatorenstation: | 20 m² |

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

# BEBAUUNGSPLAN "AICHIG BÜHL IV"

**Umfassend das Grundstück der Gemarkung Himmelkron mit der Flurnummer 703.**

**Die Gemeinde Himmelkron erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als**

**SATZUNG**

## A) Festsetzungen durch Zeichen

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 GRZ 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: bis max. 0,35

2.2 GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO: bis max. 0,8

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

2.4 Höhe baul. Anlagen

WH max. — Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 7,00 Meter.

FH max. — Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 9,00 Meter.

**3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**

3.1 o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 ED — Nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

3.5 Nutzungsschablone

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA | = Allg. Wohngebiet | Z | = Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | = Grundflächenzahl | GFZ | = Geschossflächenzahl |
| | zulässige Dachformen | o | = offene Bauweise |
| SD | = Satteldach | ED | = Einzel– u. Doppelhäuser zulässig |
| WD | = Walmdach | | |
| KWD | = Krüppelwalmdach | | |
| ZD | = Zeltdach | | |

**4.0 Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche

4.3 Fußwegfläche

4.4 Straßenbegrenzungslinie

4.5 Geplante Erschließung (private Verkehrsflächen)

**5.0 Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Private Grünflächen

**6.0 Flächen von Versorgungsanlagen**

6.1 Transformatorenstation

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, ohne Standortbindung.

**8.0 Sonstige Darstellungen**

8.1 Bestand Hauptgebäude

8.2 Bestand Nebengebäude

8.3 Vorschlag Neubau (schematische Darstellung)

8.4 Vorschlag Einfahrt/Zufahrt Garagen

8.5 Grenze Grundstücke neu

8.6 vorgeschlagene Firstrichtung, Drehungen um 90° für PV/Solar sind zulässig

8.7 658 m² — Fläche Baugrundstück

8.8 Höhenlinie Gelände

8.9 703 — Flurstücksnummer

## B) Textliche Festsetzungen

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1– 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), gemäß §§ 16, 17 u. 19 BauNVO wird festgesetzt mit 0,35.

2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß §§ 16, 17 u. 20 BauNVO wird festgesetzt mit 0,8.

2.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Hierbei sind nur die folgenden Ausführungsvarianten zulässig:
Bei 2 Vollgeschossen mit EG u. DG ist kein weiteres Dachgeschoss mehr möglich.
Bei 2 Vollgeschossen mit EG u. OG und flachem Dach (15°–35°) ist kein Dachgeschoss mehr möglich.

2.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt über eine festgesetzte Wandhöhe und festgesetzte Firsthöhe.
Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 7,00 Meter.
Die Wandhöhe (an der Traufseite) wird bestimmt nach Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss. Bezugspunkt der Geländeoberfläche ist das natürl. Gelände, bei Abgrabungen das gepl. Gelände.
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 9,00 Meter.
Maßgebend ist der höchste Punkt der Dacheindeckung gemessen von Fertigfußboden im Erdgeschoss.

**3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.4 In Teilbereichen sind separate Baugrenzen für Carports und Garagen ausgewiesen.

**4.0 Verkehrsflächen**

4.1 Als öffentl. Verkehrsflächen wurden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt.

4.2 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

4.3 Einseitig der zentralen Erschließungsstraße sind Fußwegflächen ausgewiesen.

Den öffentl. Erschließungsstraßen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächenwasser zufließen. Zudem darf der Wasserabfluss im Straßenbereich nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Durch Anpflanzungen auf Privatgrund entlang der Grenzen zu öffentl. Erschließungsstraßen darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten; das notwendige Lichtraumprofil ist durch die Anlieger dauerhaft freizuhalten.

**5.0 Grünflächen**

In den privaten Grünflächen sind artenreiche Flächen zu entwickeln, reine Kies–/Splittgärten sind unzulässig.

**6.0 Flächen von Versorgungsanlagen**

Für eine zukunftsorientierte elektrische Versorgung wurde der Standort einer Transformatorenstation festgelegt.

**7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

Pro angefangenen 400 m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Laub– oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Bepflanzung zur freien Landschaft hin mit nur mit Laub– und Blütengehölzen; keine Nadelgehölze.
Bei Neupflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe –> mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe –> mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

**8.0 Schutz vor Rückstau**

Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende, unterhalb der Rückstauebene befindliche Räume der Gebäude ist in der Entwässerungsleitung eine Rückstausicherung als Schutzvorkehrung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen.

## C) Gestalterische Festsetzungen

**1.0 Bauliche Gestaltung**

**1.1 Gebäudesockel, Geländemodellierung**

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf die Höhe der Straße an der topographisch höchsten Stelle des Grundstücks, um nicht mehr als 0,30 m überschreiten.
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind bis max. 1 m zulässig.
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.

**1.2 Dachformen, Dachneigung**

zulässige Dachformen mit zulässiger Dachneigung:
Dachneigung: 25° – 48° Satteldach (SD) und Krüppelwalmdach (KWD)
Dachneigung: 15° – 40° Zeltdach (ZD) und Walmdach (WD)

**1.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roten, schwarzen, schieferfarbenen und grauen sowie anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

**1.4 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände**

Kniestock Bei Walm– und Zeltdächern ist kein Kniestock zulässig.
Zusätzlich sind die festgesetzten Wand– bzw. Firsthöhen zu beachten.

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
a) an der Traufe: max. 0.80 m b) am Ortgang: max. 0.60 m

**1.5 Dachaufbauten (Gauben)**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:
a) Abstand zum Ortgang: mind. 2,00 m
b) Abstand zum First: Der höchste Punkt der Gaube muss am Schnittpunkt mit der Dachfläche mind. 0,50 m niedriger sein, als der Dachfirst am Hauptdach.
c) Gesamtlänge aller Gauben: max. bis 1/3 der Dachlänge

Anlagen zur Solarnutzung mit Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind jedoch der Dachneigung anzupassen.

**1.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

**1.7 Äußere Gestaltung**

Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholzverkleidung.) Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig.
Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

**1.8 Ver– und Entsorgungsleitungen**

Ver– und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations– und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**1.9 Einfriedungen**

Zum öffentlichen Grund/Straßenverkehrsraum:
Als Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin sind Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern zur Straße hin errichtet werden, ist max. ein Drittel der Zaunhöhe zulässig. Tore und Türen in den Einfriedungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Zwischen den Privatgrundstücken:
Die max. Endhöhe von Zaun inkl. Sockel oder von Hecken zu den Nachbargrundstücken bzw. zwischen Privatgrundstücken beträgt 2,00 m. Die durchgängige Passierbarkeit von Kleintieren (Igel, etc.) sollte gewährleistet sein können.

**2.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude**

**2.1** Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Es gelten die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**2.2** Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück zwei Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

**2.3** Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

**2.4** Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt wird.

**2.5** Garagen sind als Flachdach mit Begrünung, oder mit geneigtem Dach auszuführen.
Garagen mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach: Dachneigung: 15° – 45°
Garagen aus Wellblech, oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
Grenzgaragen und Grenzcarports dürfen nicht traufseitig zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Grenzgaragen müssen den Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.
Bei zusammengebauten Grenzgaragen gibt die zuerst gebaute Garage die Dachneigung vor. Die Nachbargarage muss mit gleicher Dachneigung errichtet werden; alternativ dazu ist ein Flachdach möglich.

**2.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme.
Zwischen der Erschließungsstraße und dem Baufenster sind Nebenanlagen jedoch nicht zulässig.

**2.7 Flächenbefestigung**

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser– und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Naturstein–/Betonstein– u. Rasenpflaster) mit großem Fugenanteil herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

## D) Textliche Hinweise

**1.0 Erschließungsstraßen**

Alle genannten Maße bei Erschließungsstraßen sind reine Verkehrsbreiten. Randflächen, Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.

**2.0 Abwasser– u. Niederschlagswasserbeseitigung, Umgang mit dem Grundwasser**

Alles anfallende Schmutzwasser ist gemäß den Regeln der Technik gesammelt abzuführen.

Es wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron (WAS) und Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron (EWS), in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

Das Regenwasser (Dachentwässerung) soll in Zisternen gesammelt von den Privathaushalten genutzt werden. Eine direkte Verbindung der Regenwasser– mit der Trinkwasseranlage ist nicht zulässig. Regenwasser darf zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung o. ä. genutzt werden. Alle Anlagen sind hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung und der DIN 1988 zu prüfen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung des Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise (geschlossene Wanne aus Beton mit hohen Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206–1 und DIN 1045–2 "weiße Wanne") empfohlen.

**3.0 Inhalt der Bauvorlagen**

Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung in Meter über NN sowie die geplanten Geländeveränderungen dargestellt werden.

**4.0 Immissionsschutz**

Der Betreiber von haustechn. Anlagen (Wärmepumpe, Klimagerät o.ä) muss sicherstellen, dass seine Anlage den Anforderungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) einhält. Die zulässigen Geräuschemissionen dürfen in allgemeinen Wohngebieten (WA) nachts den Wert von 40 dB(A) nicht übersteigen.

**5.0 Denkmalschutz (DSchG)**

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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 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.

**6.0 Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN–Normen**

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, sowie in der Begründung aufgeführten DIN–Vorschriften können in der Gemeinde Himmelkron während der allgemein bekannten Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet zur Einsicht frei zur Verfügung.

## Verfahrenshinweise

**1.** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung entfällt gemäß §13a BauGB.

**2.** Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 stattgefunden.

**3.** Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis __.__.2022 stattgefunden.

**4.** Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2022 als Satzung beschlossen.

Himmelkron, den __.__.2022 Gerhard Schneider, Erster Bürgermeister

GEMEINDE HIMMELKRON
LANDKREIS KULMBACH

LUFTBILD MIT DEM GELTUNGSBEREICH B–PLAN "AICHIG BÜHL IV"

# BEBAUUNGSPLAN "AICHIG BÜHL IV"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

| | | | |
|---|---|---|---|
| 21.06.2022 | 0.57 | 1 | 1: 1000 |
| DATUM | PLAN–GR. | PLAN–NR. | MAßSTAB |


Dipl.–Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner MICHAEL KRUG
95367 TREBGAST, MICHELSREUTH 10 TELEFON: 09227 / 973073
E–MAIL: Architekt.Krug@t–online.de TELEFAX: 09227 / 973075