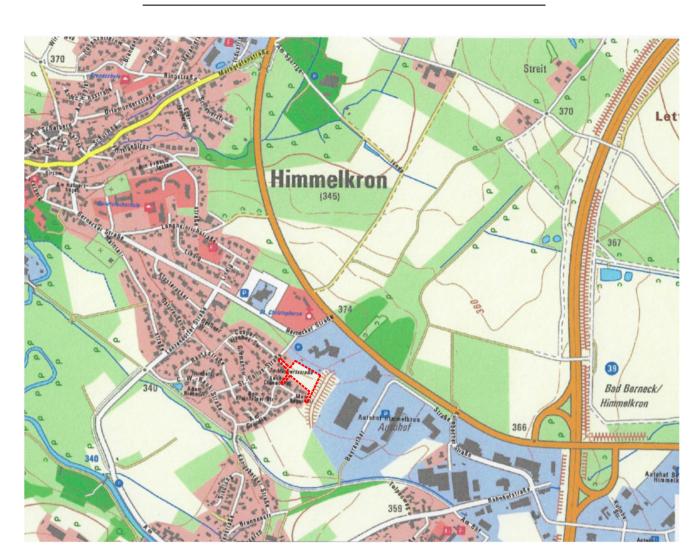
AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

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

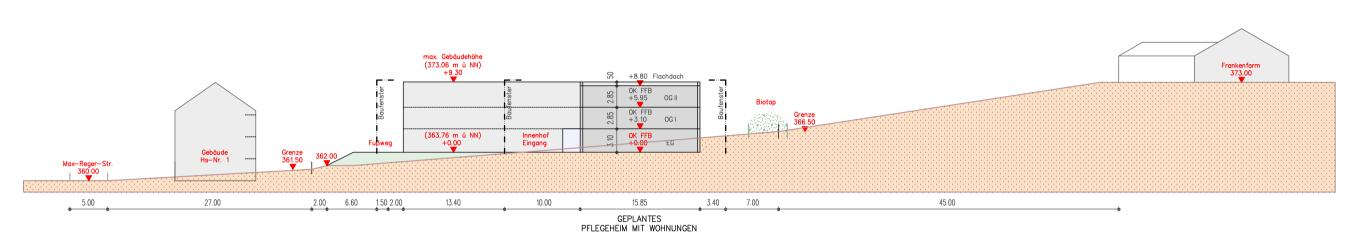
Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Flächenaufstellund

Gesamtfläche Geltungsbereich 6. Änderung Bebauungsplan Weißmaintal "Himmelkron-Lanzendorf":	8.210	m
Offentl. Straßenverkehrsfläche Munzertstraße bis Lukas-Cranach-Weg:	472	m
Offentl. Straßenverkehrsfläche bestehende Munzertstraße:	130	m
Grünfläche/Böschung neben Flurnummer 519/26:	87	m
Grünstreifen im Südosten bzw. teilweise Lärmschutzwall:	1.640	m
Fläche Baugrundstück vollstationäres Pflegeheim und betreute Wohnungen:	5.881	m
Geplante Grundflächen Gebäude:	2.250	m
Geplante Verkehrsflächen:	234	m
Geplante Stellplätze (Parkplatz, Straßenrand):	245	m
Geplante Fußwege:	488	m
Biotopfläche anteilig:	240	m
Außenbereichsflächen:	2.424	m

(Computerberechnung der einzelnen Flächen - derzeitiger Planungsstand - Fortschreibung im laufenden Verfahren)



SCHEMASCHNITT MIT HOHENDARSTELLUNG M 1:500

LAGEPLAN MIT DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000 513/2 (1,1)

6. Änderung Bebauungsplan WeiBmaintal "Himmelkron-Lanzendorf" zur Realisierung eines

"Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen'

Umfassend die Grundstücke der Gemarkung Himmelkron mit den Flurnummer 515/3 und 519. Die Gemeinde Himmelkron erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3,4,8 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Festsetzungen durch Zeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

bis max. 1,1

2.1 GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: 2.2 GFZ (1,1) Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO:

2.3 III Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

2.4 Höhe baul. Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt auf 373.06 m ü. NN

Grenzen, Bauweise, Baugrenzen

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

3.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Carports, Garagen u. Nebenanlagen) 3.3 _____ 3.4 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß

§ 9 Abs. 7 BauGB 3.6 Nutzungsschablone MI = Mischgebiet Z = Zahl der Vollgeschosse GFZ = Geschossflächenzahl GRZ = Grundflächenzahl zulässige Dachformen a = abweichende Bauweise

= Flachdach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

StraBenverkehrsfläche 4.2 Fußwegfläche 4.3 Straßenbegrenzungslinie

Geplante Erschließung (private Verkehrsflächen)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünflächen 5.2 öffentliche Grünflächen 5.3 Biotopfläche 5935-0144 welche zu erhalten ist

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, ohne Standortbindung. 6.1

Sonstige Darstellungen Bestand Hauptgebäude (außerhalb Geltungsbereich) 7.2 Bestand Nebengebäude (außerhalb Geltungsbereich) 7.3 Vorschlag Neubau, Gebäude/Anbauteile (schematische Darstellung) Vorschlag Neubau, Terrassen (schematische Darstellung) Vorschlag Einfahrt/Zufahrt Parkflächen/Garagen Grenze Grundstücke neu (entspricht der "Knotenlinie") **7.7** 5881 m² Fläche Baugrundstück (derzeitiger Planungsstand) 7.8 Höhenlinie Gelände

> 519 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

7.9

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO mit vollstationärem Pflegeheim und Wohnungen für das betreute Wohnen. Zulässig sind: - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, insbesondere Altersheime, Pflegeeinrichtungen. Pflegeheime und diesen Anlagen dienende Nutzungen

- Praxisräume und Räume für freie Berufe im Zusammenhang mit der Hauptnutzung. - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 u. 8 BauNVO sonstigen, und gemäß Abs. 3 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 0,45 Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass geringfügige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zulässig sind, soweit städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Eine GRZ von 0,6 darf nicht überschritten werden.

2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), gemäß §§ 16, 17 u. 20 BauNVO wird festgesetzt mit 1,1.

2.3 Es sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.

2.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt über eine festgesetzte Gebäudehöhe bezogen auf NN. Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt auf 373,06 m ü. NN

3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen

3.1 Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.3 Im Teilbereich sind separate Baugrenzen für Carports, Garagen und Nebenanlagen ausgewiesen.

4.1 Als öffentl. Verkehrsflächen wurden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt. Der öffentl. Erschließungsstraße darf aus dem Privatgrundstück 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.

In der privaten Grünfläche sind artenreiche Flächen zu entwickeln, reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Pro angefangenen 500 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 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

C) Gestalterische Festsetzungen

1.0 Bauliche Gestaltung

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 0,50 m überschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind gemäß BayAbgrG zulässig. An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.

1.2 Dachformen, Dachneigung

zulässige Dachformen mit zulässiger Dachneigung: Dachneigung: 0° - 5° Flachdach (FD)

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Folien— oder Kiesdächer zulässig, Begrünungen zur Regenrückhaltung werden vorgeschlagen

1.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten: a) an der Traufe: max. 1,00 m b) am Ortgang:

Dachaufbauten sind nur für unbedingt notwendige technische Einrichtungen (Aufzüge) zulässig. Klima— und Lüftungsanlagen sind unzulässig.

Anlagen zur Solarnutzung mit Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei aufgeständerten Anlagen ist die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit zu beachten.

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

Äuβere 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 Stüzen, 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 und Garagen

Carports und Garagen sind im Baufenster und innerhalb der separat dafür ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Es sind ausreichend Stellplätze gemäß der Garagen— u. Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen 2.3 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 2.4 Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach, oder als Flachdach mit Begrünung auszuführen.

Dachneigung: 5° – 30° Garagen mit Pultdach: Dachneigung: 25° - 45° Garagen mit Satteldach:

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.

2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den ausgewiesenen Baufenstern zulässig. Ebenso auch außerhalb der Baufenster entsprechend Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aber nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme.

2.6 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.

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. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet wird die Bauausführung eines 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 Mischgebieten (MI) tagsüber den Wert von 60 dB(A) und nachts den Wert von 45 dB(A) nicht übersteigen.

5.0 Schalltechnische Untersuchung

Auf die Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft wird hingewiesen. (vgl. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth AZ wi- 17.9778-b01 vom 27.09.2017) Auf die bestehende und weiterhin zu duldende gastronomische und gewerbliche Nutzung der Frankenfarm Direktvermarktungs GmbH wird hingewiesen.

6.0 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 Ubrigen. 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.

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.

7.0 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 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2021 ortsüblich be-

GEMEINDE HIMMELKRON LANDKREIS KULMBACH





LUFTBILD MIT DEM GELTUNGSBEREICH DER B-PLAN-ÄNDERUNG

6. Änderung Bebauungsplan WeiBmaintal "Himmelkron-Lanzendorf" zur Realisierung eines "Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen"

Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dipl.—Ing. univ. Architekt+Stadtplaner MICHAEL KRUG 95488 ECKERSDORF, OBERWAIZ AM ANGER 5 TELEFON: 09279 / 9771058

__E-MAIL: Architekt.Krug@t-online.de TELEFAX: 09279 / 9771059 ___