

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS

2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBI. S. 374) geändert worden ist

beschließt die Stadt Schönwald die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet östlich der Ascher Straße i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



1.1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Die Zulässigkeit richtet sich nach § 3 BauNVO. Ebenfalls zulässig sind die zugehörigen Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt (GRZ GRZ 0,3

1.2.2. Geschossflächenzahl Gemäß § 20 BauNVO wird für eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt GFZ (0,5)

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 2 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf ein U+II Erdgeschoss ein talseitig ausgebautes Untergeschoss sowie ein Obergeschoss (U+II) Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilflächen 1 und 3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO U+I

auf ein Erdgeschoss und ein talseitig ausgebautes Untergeschoss (U+I) festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Teilfläche 4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 6,50 Metern (FH FH<=6,50m 6,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (OK Attika oder Dachfirst). Die Höhen dürfen durch technische Ein oder Aufbauten (z.B. Heizungs- oder Klimatechnik,

Antennen und Photovoltaikanlagen) überschritten werden. 1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 50cm über dem Gelände liegen. Der Sockel darf höchstens 50cm hoch sein, mit Ausnahme an den Stellen, wo die zu geringe Kanaltiefe eine größere Höhe erforderlich macht.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Geltung der Abstandsflächen nach der BayBO wird

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die eingezeichneten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. An den Grenzen stehende Wände dürfen keine Öffnungen erhalten.

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 50cm verändert werden. Größere Abgrabungen und Veränderungen des Geländes sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig.

1.6 Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.

1.6.2. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßenbegrenzungslinie

Kennzeichnung der Teilflächen.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Ascher Straße" treten innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Östlich Ascher Straße" und dessen rechtskräftiger Änderungen außer Kraft.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach. Zulässige Dachneigung: <=45°.

Ein Kniestock darf 50cm nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette. Dachgauben sind zulässig.

2.2. Material und Farbgebung

Dacheindeckung: dunkelbraun bis schiefergrau.

Wände: ohne auffallende Muster und grelle Farben (z.B. kein Zyklopenmauerwerk, z.B. gebrochenes Weiß).

2.3. Garagen und Nebengebäude Eine Unterkellerung von Nebengebäuden ist aufgrund der Hanglage möglich.

An den Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2.4. Einfriedungen Gesamthöhe: 100cm

2.5. Grenzbebauung

Maximale Nutzfläche = 50 m² Maximale Firsthöhe = 3,00 m

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 745

Bestandsgebäude

Höhenlinien

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Barrierefreiheit

Eine barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen.

Nutzungsschablone Art der baulichen Grundflächenzahl Nutzung Geschossflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen | Dachform Dachneigung Bauweise

Bodenversiegelung und Bodenschutz

Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher bevorzugt mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Gebäuden ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und möglichst

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu

Katasterfestpunkte

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird seitens des ADBV darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Darstellung Rechtskräftiger Ur-Bebauungsplan Nr. 24

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen des Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

bestehende Verkehrswege

***** = = = = = *

•••••

<u>Verfahrensvermerke</u>

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich der Ascher Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3/4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Schönwald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.09.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich der Ascher Straße" in der Fassung vom 08.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

Schönwald, den 12.09.2022 Jaschke, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt Schönwald, den 12.09.2022

(Siegel)

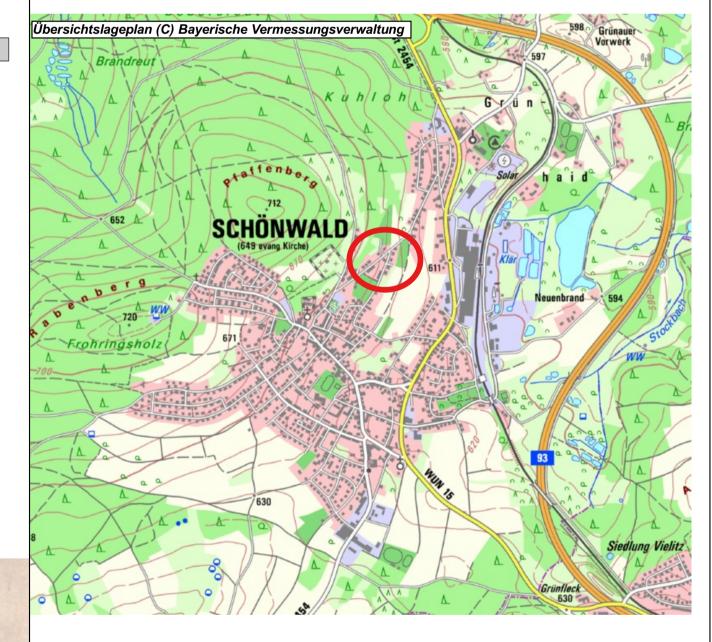
6. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Östlich der Ascher Straße" wurde am 15.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönwald, den 15.09.2022

Jaschke, Erster Bürgermeister

Jaschke, Erster Bürgermeister

Vermerk: Im Original gezeichnet und gesiegelt.



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 "Östlich der Ascher Straße" Stadt Schönwald, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Satzung Fassung vom: 08.09.2022 Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76

bearb. / gez.: se / se

96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de

