

## Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bauuntersungsverordnung (BauUNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils aktuellen Fassung.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus § 4 BauUNVO.

##### 1.1.2. Mischgebiet

Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus § 6 BauUNVO.

##### 1.1.3. eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe, welche gemäß § 6 Abs. 1 BauUNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### 1.1.4. Sondergebiet für soziale Zwecke

Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, welche sozialen Zwecken dienen sowie alle dafür notwendigen Neben- und Außenanlagen.

##### 1.1.5. Geschossflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet, für das Mischgebiet und für das Sondergebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.6. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet, für das Mischgebiet und für das Sondergebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.7. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Sondergebiet auf maximal zwei festgesetzt. Die Geschosshöhe darf maximal drei Meter betragen.

##### 1.1.8. Höhe baulicher Anlagen

Die sichtbare Höhe baulicher Anlagen darf im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und im Sondergebiet ein Maß von 8,50 Metern bergseitig und von zehn Metern talseitig nicht überschreiten (GOK 8,50m, GOK 10m). Im Gewerbegebiet darf die Höhe baulicher Anlagen ein Maß von zehn Metern nicht überschreiten (GOK 10m). Gemessen von der jeweils tiefsten sichtbaren Stelle der Fassade bis Oberkante Dachstuhl.

### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

#### 1.2.1. offene Bauweise

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet und im Mischgebiet eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 100 Metern festgesetzt. Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

#### 1.2.2. Baugrenze

Baugrenzen Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, Ausnahme siehe Punkt 2.2. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig.

#### 1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Bei den talseitig gelegenen Grundstücken darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs höchstens 15 cm über und höchstens 50 cm unter der Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Talseitige Geländeaufschüttungen, die mehr als einen Meter über dem natürlichen Geländevertiefung liegen, sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeviellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Geländes beizulegen.

### 1.3. Verkehrsflächen

#### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Neu zu erstellende Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von sechs Metern ausgebaut.

#### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

#### 1.3.3. Wirtschaftsweg

bestehende Wirtschaftsweg

#### 1.3.4. Fußweg

geplanter Fußweg

### 1.4. Versorgungsanlagen

bestehende Transformatorstation der Gemeindewerke Stammbach

### 1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

WA
MI
GE
SO

GFZ 0,8

GRZ 0,4  
GRZ 0,8

II

GOK 8,50m  
GOK 10m

O  
a

GE

GE

SO

GRZ 0,4  
II

GOK 8,50m  
GOK 10m

MI

GFZ 0,8

GRZ 0,4  
II

GOK 8,50m  
GOK 10m

GE

GRZ 0,8

GOK 10m

SO

GFZ 0,8

GRZ 0,4  
II

GOK 8,50m  
GOK 10m

### 1.6. Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

erhaltenwerter Gehölzbestand

Bindung Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Gemäß den Planeinträgen ist das Gebiet zur freien Landschaft hin einzugrünen. Die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

### 1.7. Sonstige Planzeichen

#### 1.7.1. Regelungen für den Denkmalschutz

Bodendenkmal D-4-5836-0029  
Siedlung der frühen Latenezeit  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen mit Materialien in den Farben orange, gelb, grün, blau, violett, weiß und rosa.

#### 2.2. Fassadengestaltung

Als Materialien für Fassaden sind Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen oder Holzbauteile zulässig. Andere Materialien sind nicht zulässig. Für das Gewerbegebiet sind auch Sichtbetonoberflächen sowie Metallelemente zulässig. Fassadengestaltung wird empfohlen.

#### 2.3. Garagen und Stellplätze

Für Wohngebäude mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Garagen- oder Stellplätze vorzusehen, für Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten mindestens 1,5 Garagen- oder Stellplätze pro Wohneinheit, immer auf ganze Zahlen aufgerundet. Die Dächer von Garagen sowie untergeordneten Anbauten sind hinsichtlich Dachform, Material, Farbe und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer bzw. flachgeneigte Putzdächer mit maximal 10° Dachneigung auszuführen.

Garagen sind eingeschossig zu errichten. Garagen im Untergeschoss oder Garagen, die aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs im Erdreich eingebaut werden können, sind möglich.

Garagen, Carports und Stellplatzüberdachungen müssen einen Abstand von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Zur Straße hin geneigte Garagenzufahrtsrampen müssen an der Grundstücksgrenze eine querverlaufende Entwässerungsrinne erhalten, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen zu vermeiden.

#### 2.4. Einfriedungen

Stratenseitige Hecken sind in einer Höhe bis zu einem Meter zulässig. In der Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von einem Meter ohne Sockel eingezogen werden. Holzzaune mit Lattung zwischen Holz-, Naturstein- oder Betonpfeilern bis zu einer Höhe von einem Meter sind zulässig. Eine Hinterpflanzung mit heimischen Hecken bis maximal einem Meter ist zulässig. Mauern zum Anfangen von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

Einfriedungen zwischen Garagen sind nicht zulässig. Für das Gewerbegebiet sind Metallgitter- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis zu zwei Metern zulässig.

### 2.5. Immissionsschutz

Für Wohngebäude zum Gewerbegebiet hin wird ein passiver Schallschutz durch ausreichende Schallschämmung von Fenstern sowie von Wand- und Dachflächen empfohlen. Schallräume sollen auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite untergebracht werden. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können Staub- und Geruchsmissionen entstehen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.

### 2.6. Telekommunikation

Für die Versorgung mit Telekommunikations-Dienstleistungen ist von den Bauherren von der öffentlichen Straße bis zum Gebäude ein Leerrohr zu verlegen.

### 3. Weitere Planeinträgen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gesamthöhe beengend	GOK 8,50m	GOK 10m	Gesamthöhe beengend
Art der baulichen Nutzung	MI	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gesamthöhe beengend	GOK 8,50m	GOK 10m	Gesamthöhe beengend
Art der baulichen Nutzung	GE		Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,8		Zahl der Vollgeschosse
Gesamthöhe beengend	GOK 10m		Gesamthöhe beengend
Art der baulichen Nutzung	SO	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gesamthöhe beengend	GOK 8,50m	GOK 10m	Gesamthöhe beengend



Flurstücknummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellengrenzen

### 4. Hinweise

#### 4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

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 Trassenwarntband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarntband schützen das 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 unabsichtliche Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

#### 4.2. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Holzfestlegungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

#### 4.3. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf gemäß Entwässerungssatzung des Marktes Stammbach nicht in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

#### 4.4. Gebäudebettung

Die Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Außenräume auf der Gebäudesseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

### 5. Verfahrensmerkmale

#### 5.1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Stammbach beschloss in seiner Sitzung vom 10. Juli 2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 4. Die Änderung wird im Verfahren der Innereentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

#### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

#### 5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde abgesehen.

#### 5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nummer 4 in der Fassung vom 22. Oktober 2019 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates nach öffentlicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Stammbach vom 6. Dezember 2019 bis 7. Januar 2020 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.5. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4. Dezember 2019 in der Zeit vom 6. Dezember 2019 bis 7. Januar 2020 an der Änderung des Bebauungsplans Nummer 4 beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Stammbach behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### 5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Stammbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22. Januar 2020 die Änderung des Bebauungsplans Nummer 4 in der Fassung vom 22. Januar 2020 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Stammbach, im Januar 2020

Mark Stammbach  
Karl Philipp Ehrler  
Erster Bürgermeister



672/2

### 5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 04. FEB. 2020 ortsüblich bekannt gemacht, dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Stammbach ab sofort von jedermann eingesehen werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 4 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

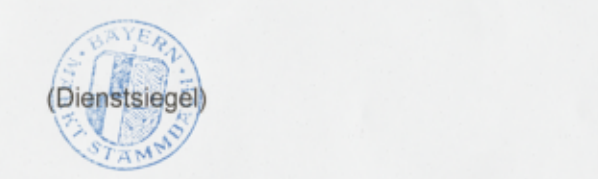
Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächeninhalts des Bebauungsplans und des Flächeninhalts des Bebauungsvorgangs,
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächeninhaltsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Stammbach geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stammbach, den 04. FEB. 2020



Mark Stammbach  
Karl Philipp Ehrler  
Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: 1.64.10

## Änderung Bebauungsplan Nummer 4, Markt Stammbach

Planungsstand: 22. Januar 2020 ENDFASSUNG

Maßstab: 1:1.000

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60  
e-mail: info@gis-kronach.de - http://www.gis-kronach.de

bearb. / gez.: KÖ / KÖ

Ort, Datum: Kronach, im Januar 2020

Dipl. Geogr. Norbert Köhler