



Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

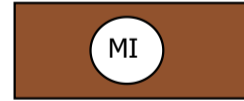
beschließt der Markt Stambach die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nummer 5 "Kirchhö" i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §30 Abs.1 BauGB i.V.m. §81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

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. Mischgebiet (§6 BauNVO)
Die Zulässigkeit richtet sich nach §6 BauNVO. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig.



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

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß §19 BauNVO wird für die Teilflächen 3 und 4 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6).
Gemäß §19 BauNVO wird für die Teilflächen 1 und 2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GRZ 0,7).

GRZ 0,6

GRZ 0,7

1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß §20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2).

GFZ 1,2

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.

III

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 1 eine Höhe von 568,50 Metern ü.NN. nicht überschreiten. **FH <= 568,50m ü.NN.**
Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 2 eine Höhe von 569,50 Metern ü.NN. nicht überschreiten. **FH <= 569,50m ü.NN.**
Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 3 eine Höhe von 567 Metern ü.NN. nicht überschreiten. **FH <= 567m ü.NN.**
Gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in Teilfläche 4 eine Höhe von 562 Metern ü.NN. nicht überschreiten. **FH <= 562m ü.NN.**

Die zulässigen Höhen dürfen durch technische Aufbauten, z.B. für Photovoltaik, Antennen, Schöte und Aufzugsanlagen um bis zu 1,50m überschritten werden.

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

1.3.1. Bauweise
Für die Teilflächen 1 und 3 wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.
Für die Teilflächen 2 und 4 wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der BayBO dürfen bei der Neuerrichtung von Gebäuden unterschritten werden, wenn vorhandene Gebäudegrenzen wieder aufgenommen werden.
Art. 28 BayBO bleibt unberührt.



1.3.2. Stellung baulicher Anlagen
In Teilfläche 4 sind bauliche Anlagen giebelständig zu errichten. Der Dachfirst ist über die festgesetzte Firstrichtung anzuordnen.



1.3.3. Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.



1.3.4. Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
Gemäß §23 Abs.2 Satz 3 BauNVO dürfen die für den Zugang zum Gebäude erforderlichen Treppen und Rampen, sowie Dachüberstände über die Baulinie hervortreten. Art. 28 BayBO bleibt unberührt.



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

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen



1.4.2. Straßenbegrenzungslinie



1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Regelungen zum speziellen Artenschutz:
Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

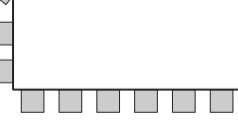
1.7. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)
- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

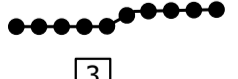


1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nummer 5 "Kirchhö" des Marktes Stambach (informativ)

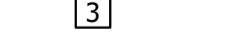


Mit Inkrafttreten der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kirchhö" treten innerhalb des Geltungsbereich der 3. Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kirchhö" und aller bisherigen Änderungen außer Kraft.

1.8.3. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



1.8.4. Kennzeichnung der Teilflächen



Teilfläche 1:
Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

Teilfläche 2:
Es sind nur Krüppelwalmdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Neigung aufweisen.
Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ton- oder Betondachziegel, sowie Natur- oder Kunstschiefer und Kurzwelplatten in Schieferfarben zulässig.

2.1. Dächer

Teilfläche 3:
Es sind nur Walmdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 38° zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Neigung aufweisen.
Auf den Dachflächen können Dachgauben bis max. 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachfläche angeordnet werden. Die in Erscheinung tretende senkrechte Höhe der Gaube darf nicht mehr als 1/3 der senkrecht gemessenen Höhe der Dachfläche betragen.
Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ton- oder Betondachziegel, sowie Natur- oder Kunstschiefer und Kurzwelplatten in Schieferfarben zulässig.

Teilfläche 4:
Es sind nur Krüppelwalmdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Beide Dachseiten müssen die gleiche Neigung aufweisen.
Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ton- oder Betondachziegel, sowie Natur- oder Kunstschiefer und Kurzwelplatten in Schieferfarben zulässig.

2.2. Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien grundsätzlich unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

Teilfläche 1:
Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.

Teilflächen 2-4:
Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

2.3. Fenster

Es sind nur stehende Fenster zulässig.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen als Holzzaun zwischen Holz-, Stahl oder Mauerpfosten ausgeführt werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf die Höhe des Zauns 1,00m nicht überschreiten. Alternativ ist die Anlage einer Hecke als Einfriedung zulässig.

2.6. Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur in Holzbau- oder Massivbauweise zulässig. Wird ein Flachdach ausgeführt, ist dieses zu begrünen.

2.7. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

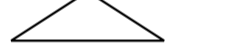
Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§19 BauNVO) anzurechnen.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

z.B.87

bestehende Grundstücksgrenze



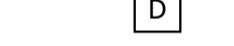
Bestandsgebäude



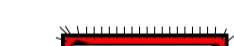
Denkmalschutz (§9 Abs.6 BauGB)



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.



bekannte Bodendenkmäler



bodendenkmalrechtlicher Hinweis:

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

Höhenlinien



Grenze des Naturparks Frankenwald (§27 BNatSchG)



Nutzungsschablone

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

4. Hinweise

Barrierefreiheit:

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.

Bodenversiegelung und Bodenschutz:

Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Im bebaubaren Bereich sind der beliebte 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 beachten.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Erneuerbare Energien:

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zu belegen, sofern dies mit dem denkmalrechtlichen Ensemblechutz und denkmalfachlichen Erwägungen konform ist. Es wird dazu geraten, die Anlagen möglichst in die Dachfläche zu integrieren.

Katasterfestpunkte

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

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 Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband 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 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.

Straßenbau / Erschließung

Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineingetragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
Sofern keine geeigneten Gehwege oder öffentlicher Grund vorhanden sind, kann die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten auch auf Privatgrund erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2021 gemäß §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kirchhö" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Gemäß §13 a 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.

3. Zu dem Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 beteiligt.

4. Der Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Der Markt Stambach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.02.2022 die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nummer 5 "Kirchhö" in der Fassung vom 16.02.2022 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stambach, den 02.03.2022

Karl Philipp Ehrler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt Stambach, den 02.03.2022

Karl Philipp Ehrler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nummer 5 "Kirchhö" wurde am 02.03.2022 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Stambach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nummer 5 "Kirchhö" 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.

Stambach, den 02.03.2022

Karl Philipp Ehrler, Erster Bürgermeister

(Siegel) **Vermerk: Im Original gezeichnet und gesiegelt.**



Projekt 1.64.12	3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kirchhö" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. §13 a Baugesetzbuch Markt Stambach, Landkreis Hof
--------------------	--

Satzung Fassung vom: 16.02.2022	Maßstab 1:1.000
------------------------------------	-----------------

Entwurfsverfasser:

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

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im Februar 2022

ivs
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure