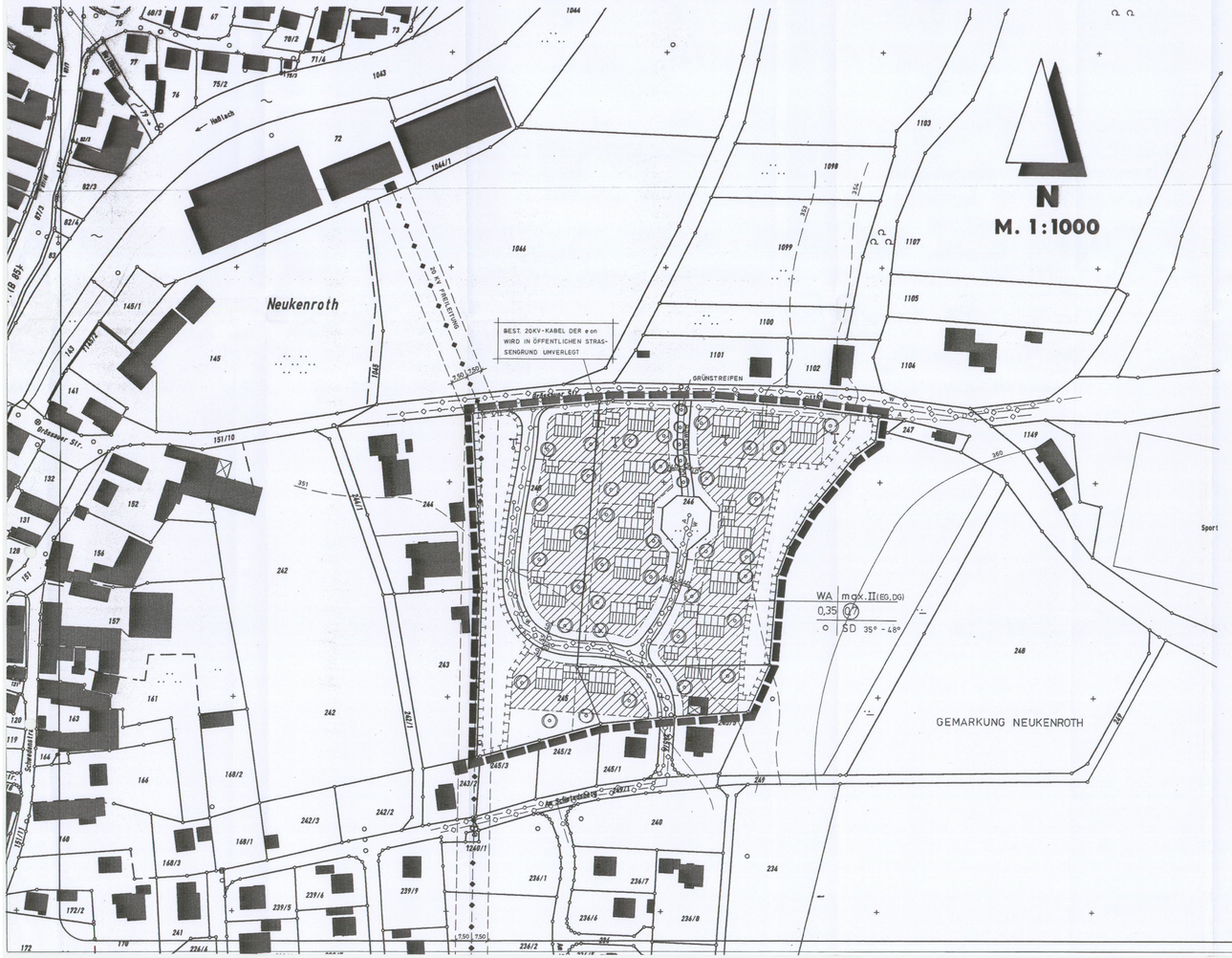
Gemeinde Stockheim
Kreis Kronach
Bebauungsplan Nr. 8, GT Neukenroth
Für das Gebiet „Am Schmiedsberg II“



I. BEBAUUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, 3 u. 5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

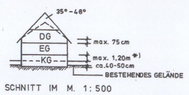
GRZ 0,35 — Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO (siehe Nutzungsschablone)

GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit §17 Abs. 1 und § 20 BauNVO (siehe Nutzungsschablone)

II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 2 Abs. 5 BayBO

Diese Festsetzungen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)



SCHNITT IM M. 1:500

*) über künftiges Erschließungsstraßenniveau.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 1 und 2, 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO möglich.

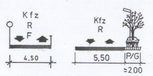
Überbaubare Fläche. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung soll eingehalten werden. Bei geneigten Dächern muß sich die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude über die Gebäudelänge als eindeutig größere Gebäudeseite erstrecken.

5. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche



Straßenprofil der Erschließungsstraße

Straßenbegrenzungslinie

6. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13, 16 und 21 sowie Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Wasserleitung

Abwasserleitung

Stromleitung (Freileitung); Baugesuche in Leitungsnähe sind der e on vorzulegen.

7. Grün- und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 sowie Abs. 1a Satz 2 i.V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum als Hochstamm oder Solitär zu pflanzen (z. B. Ahorn, Eiche, Linde).

Ökologische öffentliche Grünfläche für das gesamte Baugebiet:
Baum- und Strauchpflanzung zur freien Landschaft hin aus standortgerechten heimischen Gehölzen (z.B. Hasel, Hartriegel, Hainbuche, Hundsrose, Salweide, Schwarzerle, Pfaffenhütchen). Die Pflanzung ist spätestens zwei Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.
Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Verbindliche Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der jeweils gültigen Fassung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO)

Gebäude
Sattel- und Walmdächer sind zugelassen, Quergiebel sind zulässig. Dachneigung 35°- 48 °. Kniestock max. 75 cm, Sparrenüberstand max. 70 cm, Ortgangüberstand max. 50 cm. Zulässige Dacheindeckung mit naturroten und schiefergrauen Ziegeln o.ä. Dachgauben sind zugelassen, sie dürfen jedoch insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Liegende Dachflächenfenster sind zu vermeiden. Zulässig ist je Dachseite ein liegendes Dachflächenfenster mit maximaler Größe von 1,50 qm. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2 m von den Giebelgesimsen aufweisen. Sonnenkollektoren dürfen als integrierte Bauteile eingebaut werden.

Garagen und Nebengebäude
Je Grundstück ist die Errichtung von zwei freistehenden Garagen oder überdachten Stellplätzen möglich. Der Standort ist innerhalb der Baugrenzen beliebig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Sonstige Garagen oder überdachte Stellplätze im Sinne von Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Beim Abrücken von den Grundstücksgrenzen wird die Nutzfläche der Garagen und Nebengebäude auf maximal 75 qm beschränkt (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Der kleinste Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Garagentoren (Stauraum) muß mind. 5,0 m betragen; dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO). Außer bei offenen Garagen (Carports) sind Flachdächer und Pultdächer nicht erlaubt; die Dachneigung der Satteldächer und das Material für die Dacheindeckung sind vielmehr dem Wohnhaus anzupassen.

Fassadengestaltung
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden (verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagerechte oder senkrechte Holzverschalungen und Fassadenverkleidungen aus Naturschiefer). Leuchtfarben an Fassaden sind bei sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Doppelschaliges Profilglas (Industrieverglasung) und Glasbausteinflächen sind in Außenwänden unzulässig.

Einfriedung
Höhe einschl. evtl. Sockel max. 100 cm, Sockelhöhe max. 20 cm. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche senkrechter Lattenzaun oder Hecke. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Bei Einfriedungen müssen die Sichtbeziehungen an den Grundstückszugängen auf die Straße und umgekehrt gewährleistet sein.

Flächenbefestigung
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sind zur Wege- und Platzgestaltung statt Beton und Teer wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen (Wege z. B. mit Pflaster, Platten-, Klinker- oder Ziegelbelag, Park- und Stellplätze als Schotterrasen, als sandgeschlämmte Schotterdecke oder mit Rasengittersteinen). Eine Bodenversiegelung ist auf das unumgänglich notwendige Maß zu reduzieren.

III. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, ERLÄUTERUNG WEITERER PLANZEICHEN

1. Gutachten des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Baudenkmäler zu rechnen.
Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 – 4 DSchG.
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950, Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Kronach, Tel. 09261/678-314) zu beantragen ist.

2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist von der Kläranlage fernzuhalten; es sollte möglichst über Sickeranlagen (Schächte, Gräben) dem Grundwasser zugeführt werden bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollten auf die vordere Gebäudefront zurückversetzt erfolgen.

4. Bestehende Bebauung

Bereits vorhandene Gebäude werden von den verbindlichen Festsetzungen nur bei Änderungen berührt.

Vorhandene Gebäude

5. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Grundstücksgrenze

NUTZUNGS-ART	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

Nutzungsschablone

246 — Flurstücksnummer

5,50 — Maßzahl in Meter

Bauwilligen wird dringend empfohlen, die Kellergeschosse der Gebäude als wasserdichte Wannen auszubilden, um ein Eindringen von drückendem Grundwasser zu verhindern. Soweit zum Entwässerungskanal kein natürliches Gefälle besteht, wird darauf hingewiesen, daß zur Entwässerung der Kellergeschosses vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten eine Hebeanlage o.ä. einzubauen und zu betreiben ist (§ 9 Abs. 4 Entwässerungssatzung).

Bauwillige werden darauf hingewiesen, dass sie gegen Auswirkungen von landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsbelästigung u.ä.) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht vorgehen können.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Stockheim hat am 14. Januar 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Oktober 2002 durch ortsübliche Bekanntmachung (Anschlag an allen amtlichen Bekanntmachungstafeln) öffentlich bekanntgemacht.
Mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. Januar 2002 wurde dem Bebauungsplanvorentwurf zugestimmt.
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04. November 2002 bis 06. Dezember 2002 durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Rathaus Stockheim.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 03. Februar 2003 nach ortsüblicher Bekanntmachung (Anschlag an allen amtlichen Bekanntmachungstafeln) in der Zeit vom 10. März 2003 bis 11. April 2003 im Rathaus Stockheim öffentlich ausgelegt.
Der Gemeinderat der Gemeinde Stockheim hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 02. Juni 2003 als Satzung beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 08. Juli 2003 durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekanntgemacht worden; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus Stockheim zu jedermanns Einsicht ab 08. Juli 2003 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 08. Juli 2003 in Kraft getreten.

Stockheim, 08. Juli 2003
GEMEINDE STOCKHEIM

Albert Rubel
Erster Bürgermeister

V. SATZUNG

Satzung der Gemeinde Stockheim über den Bebauungsplan „Am Schmiedsberg II“

Aufgrund von § 2 Abs. 1, § 10 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I) erläßt die Gemeinde Stockheim folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Stockheim „Am Schmiedsberg II“ in der Fassung vom 02. Juni 2003 wird aufgestellt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02. Juni 2003 mit Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stockheim, 08. Juli 2003
GEMEINDE STOCKHEIM

Albert Rubel
Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1 : 25000

GEMEINDE STOCKHEIM
KREIS KRONACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 8, GT NEUKENROTH
FÜR DAS GEBIET „AM SCHMIEDSBERG II“

datum	14. Januar 2002 / 03. Februar 2003 / 02. Juni 2003
maßstab	1 : 1000

GEMEINDE STOCKHEIM