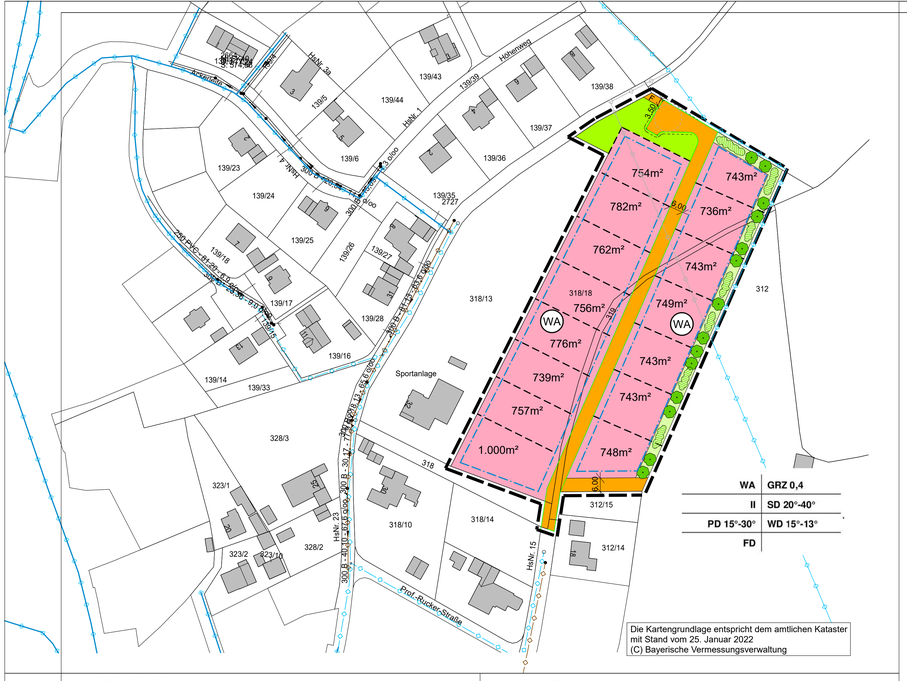


WA	GRZ 0,4
II	SD 20°-40°
PD 15°-30°	WD 15°-13°
FD	

Festsetzungen

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Nutzungen gemäß Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

WA

1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

II

1.1.4. Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von drei Metern, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses, bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen, die Höhenlage des Erdgeschoß-Fertigfußbodens mindestens 50 cm über der Höhenlage der Erschließungsstraße im Bereich des Hauptzugangs anzuordnen.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Baugrenze
Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten

1.2.2. Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung
Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

1.2.3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.2.4. Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden auf eine Straßenbreite von sechs Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Fußwege

Fußwege werden auf eine Breite von 3,50 Meter ausgebaut.

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Hauptwasserleitung

Mischwasserkanal DN 300

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Oberflächenwasser darf auch in offenen Gräben abgeführt werden.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, mittel- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Ausgleichsfläche A/E 1

Entlang des Fuß- und Radweges zwischen Marktleugast und Marienweiher wird auf den Grundstücken Flur-Nrn. 619 und 631 der Gemarkung Marktleugast die bestehende Obst- und Laubbaumreihe ergänzt. In die vorhandenen Lücken werden insgesamt vier Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern gepflanzt. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.
Die Fläche wird derzeit teilweise von der Gemeinde, teilweise von den angrenzenden Landwirten gemäht. Der gemeindliche Anteil beläuft sich auf rund 1.400 m².

A/E 1

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Pult- (PD, auch versetzt), Walm- (WD) und Flachdächer (FD). Der Dachüberstand des Hauptdaches darf am Ortgang 50 cm und an der Traufe einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante. Als Dacheindeckung sind ziegelrote oder schieferfarbene Tondachziegel oder Betondachsteine, Titanzinkbleche (nur für Pultdächer) oder Foliendächer (nur für Flachdächer) zulässig. Für Eingangsüberdachungen sind auch Glasüberdachungen und Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen, Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt.
Bei Satteldächern muss die Dachneigung zwischen 20° und 40° liegen, bei Pult- und Walmdächern zwischen 15° und 30°.

SD 20°-40°
PD 15°-30°
WD 15°-13°
FD

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig. Fassadenbegrünungen, Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.
Die Dächer von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie von untergeordneten Anbauten sind hinsichtlich Dachneigung, Material, Farbe und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer auszuführen.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,25 Meter nicht überschreiten. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.
Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens 5,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.5. Beleuchtung/Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung bei Verkehrsteilnehmern oder an Wohnbebauung hervorgerufen wird.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6. Niederschlagswasserspeicherung

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers wird die Anlage einer Zisterne mit einem Aufstauvolumen von mindestens 4 m³ verpflichtend festgesetzt.

2.7. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

2.8. Gestaltung der unbebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

Gartenflächen dürfen nicht als Schotterflächen ausgeführt werden. Der Einsatz von Kunststoffvlies im Bodenbereich ist nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Die Einsaat für Wiesenflächen hat mit der Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2, bei trockenen Standorten RSM 7.2.1 zu erfolgen. Mindestens 10 % der Grün- und Rasenflächen dürfen nicht vor dem 15. Juni gemäht werden.

2.9. Sichtverhältnisse

Bei Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Sichtverhältnisse im Bereich von Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	SD 20°-40°	Dachform u. -neigung
Dachform u. -neigung	PD 15°-30°	WD 15°-13°	Dachform u. -neigung
Dachform u. -neigung	FD		

Flurstücksnummer **318/18**

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellengrenzen

(Dienstsiegel)

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks 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 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 Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist dem Bayernwerk sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks so/ort einzustellen.

Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth, sowie das Bayernwerk, Netzzentrum Kulmbach zu benachrichtigen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung 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.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktleugast beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Prof.-Rucker-Straße II". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Prof.-Rucker-Straße II" in der Fassung vom ..... konnte auf Grund des Beschlusses des Marktgemeinderates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Marktleugast eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am ..... Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Prof.-Rucker-Straße II" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am ..... Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Vor der öfentlichen Auslegung wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes in „Kosertalblick" abgeändert. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Marktleugast vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetz-Seite der Gemeinde unter www.marktleugast.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am ..... Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Marktleugast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marktleugast, ...
Markt Marktleugast
Franz Uome
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausfertigung

Ausgefertigt:

Marktleugast, ...
Markt Marktleugast
Franz Uome
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Marktleugast von jedermann ab ..... eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Kosertalblick" 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

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

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

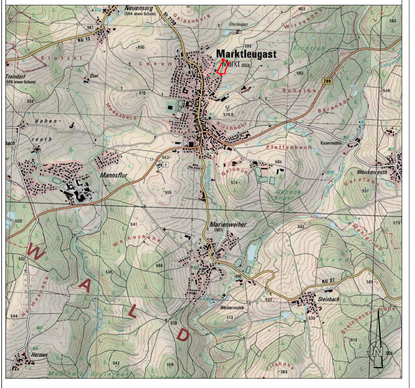
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile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

Marktleugast, den ....
Markt Marktleugast
Franz Uome
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Ausgleichsfläche Flur-Nr.: 619, 631 - Gemarkung Marktleugast
M:1/2.000

Übersichtslageplan **1:25.000**



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.63.08
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Kosertalblick", Markt Marktleugast	
Planungsstand:	29. Januar 2024 ENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö /kö
Ort, Datum:	Kronach, im Februar 2024 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler

CADRO Version 5.124 - Druckdatum:09.09.24
DATEIPFAD:K:\CAD_PROJEKTE\1630Kosertal_Erl.dwg/09.09.24