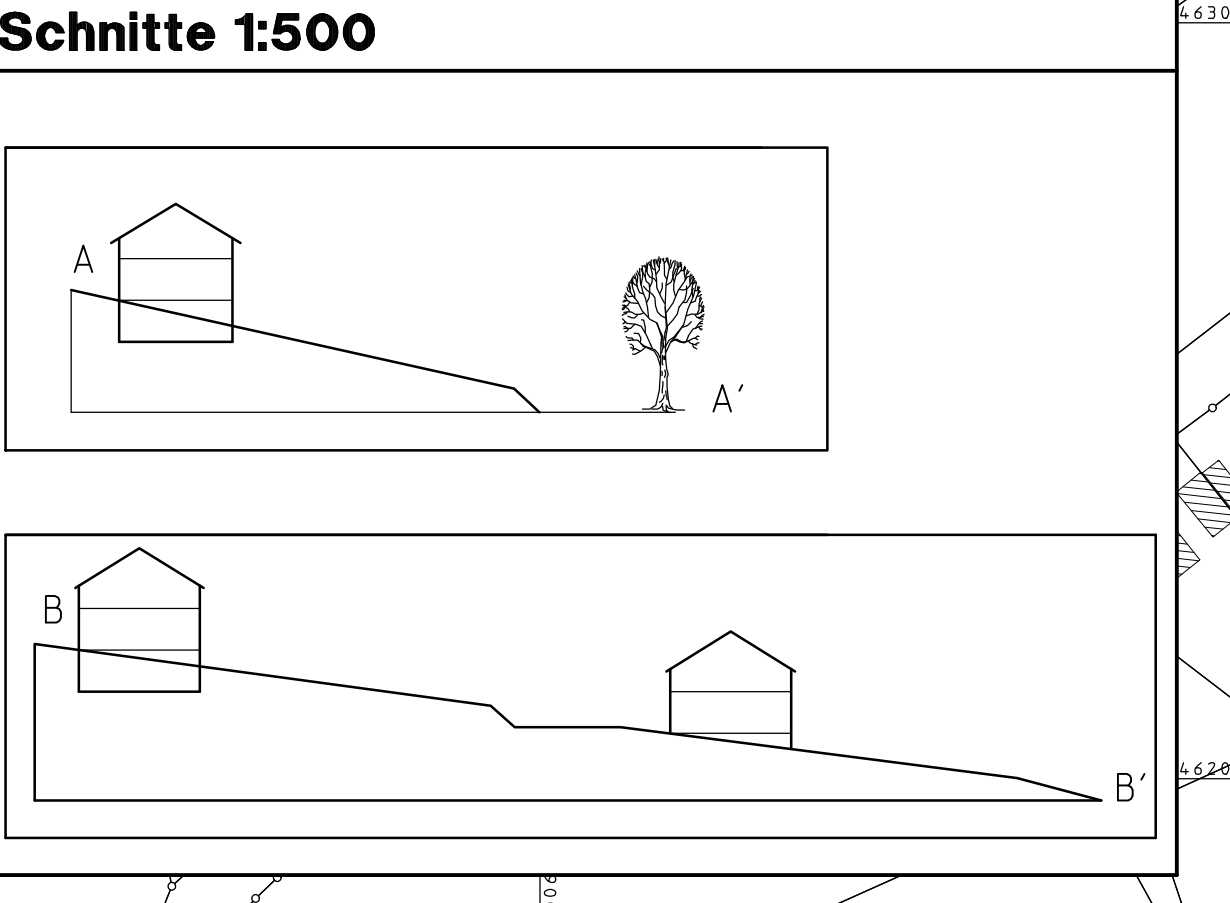


MD	GFZ 1,2
GRZ 0,6	II=E+D
GOK 9m	o
SD 35°-45°	

MD	GFZ 1,2
GRZ 0,6	II=E+1
GOK 9m	o
PD 5°-15°	WD 10°-20°



### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert am 9. Mai 2016, der Baumzuchtverordnung (BauNZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a, Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, S. 458).

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 5 BauNVO. Tankstellen gemäß Abs. 2 Nr. 5 und Vergnügungsstätten gemäß Abs. 3 sind nicht zulässig.



GFZ 1,2

GRZ 0,6

II=E+D  
II=E+1

GOK 9m

**1.1.2. Geschossflächenzahl**  
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**1.1.3. Grundflächenzahl**  
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**1.1.4. Zahl der Vollgeschosse**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II=E+D/II=E+1). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erstgeschoss, I=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

**1.1.5. Höhe baulicher Anlagen**  
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergrenzen, Bauvorschriften für Schilde oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überagen.

##### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

**1.2.1. offene Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



**1.2.2. Baugrenze**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**  
Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl 1 Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – und DIN EN 12056 zu beachten. Für die Bebauung westlich der Königsberger Straße ist eine Entwässerung von Kellergeschossen im freien Gefälle nicht möglich. Sofern eine Kellerentwässerung erforderlich wird, ist ein Hebewerk vorzusehen. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite auszurichten.

##### 1.3. Verkehrsflächen

**1.3.1. Straßenverkehrsflächen**  
Die Erschließungsstraße (Königsberger Straße) wird auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 Meter ausgebaut, an die sich ein 1,50 Meter breiter Gehweg anschließt.



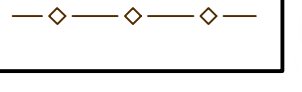
**1.3.2. Straßenbegrenzungslinie**  
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



**1.3.3. Fahrspur**  
Fahrspur mit einer Breite von drei Metern



**1.4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
gemeindliche Wasserleitung



gemeindlicher Oberflächenwasserkanal DN 1200



##### 1.5. Grünflächen

Die öffentliche Grünflächen



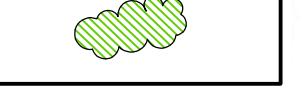
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Gehölzbestand ist zu erhalten, soweit er sich in das neue Bepflanzungskonzept einfügt. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.  
Je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.  
Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



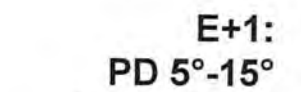
Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



Fläche für Ersatzpflanzungen  
Die gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Planeintragungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Planziele in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.

##### 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), Walmd- (WD) und Pultdächer (PD). Die Dachdeckung ist in den Farben ziegelrot oder schieferfarben auszuführen. Als Materialien sind Ton- oder Ziegeldächer, Beton- oder Titanzinkdächer zulässig, diese auch in der Farbe grau; für Eingangsbereichsdächer auch Glasdächer oder Kupferbleche; für Wintergärten auch Glasdachungen, Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich möglich. Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschweimen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verbleicht werden.  
Bei einer Bebauung E+D sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 35° und 45° liegen muss. Bei einer Bebauung E+1 sind Pult- und Walmdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei Pultdächern zwischen 5° und 15°, bei Walmdächern zwischen 10° und 20° liegen muss.  
Die Anordnung eines Kniestocks ist nur bei einer Bebauung E+D zulässig; seine Höhe darf ein Maß von einem Meter nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Innenwand von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußplatte. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelwänden und untereinander einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubenbreiten darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

E+D:  
SD 35°-45°

E+1:  
PD 5°-15°  
WD 10°-20°

###### 2.2. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude 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. Unbedeutende Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 BayBO dürfen außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der Bauherr muss jedoch vor Errichtung prüfen, ob alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die an die Anlage gestellt werden, eingehalten werden.

###### 2.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Naturverkleidungen, Holz (auch Holzläuser) sollten in den Kanal eingeleitet werden.

###### 2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. 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. Stellplätze

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

###### 2.6. Werbeanlagen/Beleuchtungsanlagen

Werbe- oder Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nicht abgelenkt oder geblendet werden.

### Weitere Planeintragungen/Hinweise

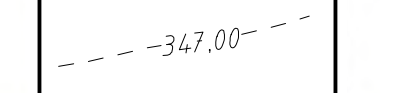
Art der baulichen Nutzung	MD	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 35°-45°		

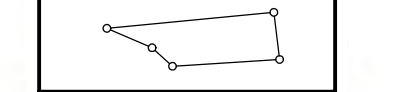
Art der baulichen Nutzung	MD	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	PD 5°-15°	WD 10°-20°	Dachform und Dachneigung

Flurstücksnummern **500**

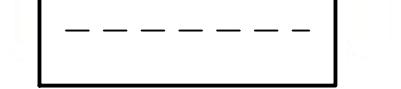
Höhenlinien



vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)



##### 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 Erdarbeiten 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 Bayernwerk 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 Bayernwerks sofort einzustellen.

##### Bodenverriegelung

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

##### Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Denkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Denkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichigen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seethof, 95117 Memmelsdorf, Telefon 095140950, Telefax 0951409530, unverzüglich zu benachrichtigen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

##### 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 Gagebiet 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 den Kanal eingeleitet werden.

##### Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

### Verfahrensvermerke

#### Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Trasse alte BAB A9“. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Trasse alte BAB A9“ in der Fassung vom ..... konnte mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Himmelkron eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Trasse alte BAB A9“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Himmelkron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Trasse alte BAB A9“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Ausgefertigt: Himmelkron, den .....

(Dienststempel)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Trasse alte BAB A9“ wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Himmelkron ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan 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 Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Sitzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Himmelkron geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist anzugeben. 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Himmelkron, den .....

Gemeinde Himmelkron  
G. Schneider  
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	<b>1.49.04</b>
<b>Änderung des Bebauungsplanes "Trasse alte BAB A9" Gemeinde Himmelkron</b>	
Planungsstand:	23. Januar 2018 <span style="float: right;">ENDFASSUNG</span>
Maßstab:	1:1.000
Entwurfverfasser:	 ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure An den Kitzbühnen 16 • 94319 Kronach Tel. (09261) 6062-0 • Fax (09261) 6062-40 e-mail: info@ivs-kronach.de • http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	Kö / Kö
Ort, Datum:	Kronach, im Januar 2018