



### Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet**  
Die Zulässigkeit der Nutzung ergibt sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. WA
    - 1.1.2. Geschossflächenzahl**  
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. **GFZ 0,8**
    - 1.1.3. 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**
    - 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II). **II**
    - 1.1.5. Höhe baulicher Anlagen**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von neun Metern nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenebene bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude wird empfohlen. **GOK < 9,00m**
  - 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen**
    - 1.2.1. offene Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. **o**
    - 1.2.2. Baugrenze**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
    - 1.2.3. Abstandsflächen**  
Es sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter.
  - 1.3. Verkehrsfläche**
    - 1.3.1. Straßenverkehrsfläche**  
Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von 4,50 Meter ausgebaut.
  - 1.4. Grünflächen**
    - 1.4.1. private Grünfläche**
  - 1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - Pflanzgebot für Laubbäume ●
    - Pflanzgebot für Sträucher ■

- 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 Schutzvorrichtungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.
- Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu unterhalten und regelmäßig zu pflegen. Die im ASBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.
- Ausgleichsfläche:
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nummer 134 der Gemarkung Burggrub durchgeführt. Das Grundstück besitzt eine Fläche von rund 8.770 m<sup>2</sup> und ist etwa zur Hälfte als Biotop kartiert. (Biotop-Nummer 5733-1211, Extensivwiese westlich Burggrub, 50 % artenreiches Extensivgrünland, mäßiger Altgrasbestandes und Grünlandcharakter). Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kronach wird ein Pflegekonzept erstellt, um den Biotopcharakter wiederherzustellen und langfristig zu sichern.
- 1.6. Sonstige Planzeichen**
  - 1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 2.1. Dächer**  
Es sind flächengeneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig. Die maximale Traufhöhe bei Garagen beträgt drei Meter ab Fußbodenebene. Begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig und werden empfohlen.

- 2.2. Fassadengestaltung**  
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Wie verputztes Mauerwerk, Natursteinsockel, wasrechte oder senkrechte Holzverschalungen, Leichtmetallverkleidungen sind zulässig.
- 2.3. Garagen und Nebengebäude**  
Pro Wohnung ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen und Carports ist ein Staureaum von mindestens fünf Metern einzuhalten.
- 2.4. Einfriedungen**  
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist diese mindestens drei Meter von der Straßenverkehrsfläche zurückzusetzen und darf zu dieser hin eine Höhe von einem Meter nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.
- 2.5. Niederschlagswasserbehandlung**  
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wasserbundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

**Weitere Planeintragungen/Hinweise**

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl	<b>GRZ 0,4</b>	
Höhe baulicher Anlagen	<b>GOK &lt; 9,00m</b>	<b>o</b>	Bauweise

  

Flurstücknummern **303**

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

- Denkmalschutz**
- Im Planungsbereich ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler 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 unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 98117 Memmelsdorf, Telefon 095140950, Telefax 0951409530, 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 zu beantragen ist.
- Gebäudestellung**
- Die Bauwerke werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdwand eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.
- Versorgungsanlagen**
- Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.
- Wasserhaushalt**
- Um den Trinkwasserverbrauch im Baubereich zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Stockheim beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
- Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen.
- Öffentliche Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Gemeinde unter [www.stockheim-online.de](http://www.stockheim-online.de) eingesehen werden.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung**
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub in der Fassung vom ..... wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Behandlung im Gemeinderat**
- Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Wiederholung der öffentlichen Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub in der Fassung vom ..... wurde nach Planänderungen mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internet-Seite der Gemeinde unter [www.stockheim-online.de](http://www.stockheim-online.de) eingesehen werden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub in der Fassung vom ..... wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

**Behandlung im Gemeinderat**

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Stockheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Stockheim, den .....  
 .....  
 Gemeindevorstand  
 Rainer Detsch  
 Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Stockheim 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

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 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 der Gemeinde Stockheim 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 Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Stockheim, den .....  
 .....  
 Gemeindevorstand  
 Rainer Detsch  
 Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	<b>1.12.11</b>
<b>Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Westlich der Schützenstraße" im Gemeindeteil Burggrub, Gemeinde Stockheim</b>	
Planungsstand:	27. August 2020 Überarb. ENTWURF
Maßstab:	1:500
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlbühlweg 78 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-40 e-mail: <a href="mailto:info@ivs-kronach.de">info@ivs-kronach.de</a> - <a href="http://www.ivs-kronach.de">http://www.ivs-kronach.de</a>
bearb. / gec.:	k0 / k0
Ort, Datum:	Kronach, im August 2020
 Dipl. Geogr. Norbert Köhler	