

Die Gemeinde Weißdorf erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 9 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Planungsgrundlage bildet das amtliche Liegenschaftskataster mit Stand vom 03. Februar 2020.

### Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die Zulässigkeit richtet sich nach §4 BauNVO. Wohngebäude sind in Einzel- und Doppelbauweise zulässig. Die es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
    - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird in Fläche 1 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird in Fläche 2 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 1,2 festgesetzt.
    - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird in Fläche 1 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in Fläche 2 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 1,2 festgesetzt.
    - Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in Fläche 1 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal zwei festgesetzt. Wird das Hauptgebäude als E+1 ausgeführt, so ist die Anordnung eines Kniestocks unzulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in Fläche 2 des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal drei festgesetzt.
    - Hohe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.

Bei Flachdächern gelten die jeweiligen festgesetzten maximalen Traufhöhen als oberster Abschluss des Gebäudes.

Fläche 1 des Allgemeinen Wohngebietes:  
Traufhöhen maximal 6,50 Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Firsthöhen maximal zehn Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Fläche 2 des Allgemeinen Wohngebietes:  
Traufhöhen maximal zehn Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Firsthöhen maximal zwölf Meter (gilt für alle Dachformen). Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.
  - Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage**
    - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

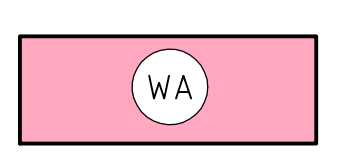
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (o). Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
    - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Balkone und Terrassen sind mit der in Punkt 2.4 aufgeführten Einschränkung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen**
    - Straßenbegrenzungslinie**
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
      - Öffentliche Parkfläche
      - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Vorbehaltsfläche für die zukünftige Straßenführung**
  - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.
  - Fläche für Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)**
    - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§16 Abs. 5 BauNVO)**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - Dächer**

Zugelassen sind alle Dachformen, welche dem gegenwärtigen Stand der Technik entsprechen. Als Dacheindeckung sind Eindeckungen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig, Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.
  - Einfriedungen**

Zur Einfriedung von Grundstücken sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 Metern zulässig. Nicht zulässig sind Mauern oder mauerartige Einfriedungen sowie straßenseitige Maschendrahtzäune. Im Einmündungsbereich von Straßen darf die Einfriedungshöhe aufgrund freizuhaltender Sichtdreiecke max. 1,00m betragen.



0,4

0,8

1,2

II

E+D;E+1;

U+E

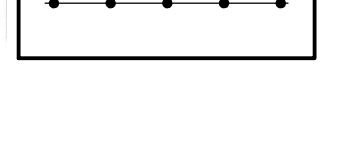
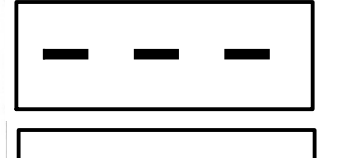
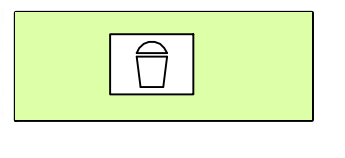
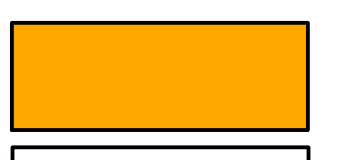
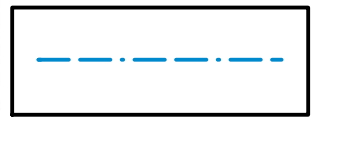
III

TH ≤ 6,50m

FH ≤ 10,00m

TH ≤ 10,00m

FH ≤ 12,00m



**2.3. Gartengestaltung**  
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Bei der Gartengestaltung sind ortsübliche Bäume und Sträucher zu verwenden und es ist ein besonderes Augenmerk auf die Eingrünung zur freien Landschaft zu legen.

**2.4. Abstandsflächen**  
Garagen und Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5m haben. Ansonsten gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung.

**3. Weitere Planeintragungen**

Nutzungsabblenden:  
Fläche 1:  
Art der baulichen Nutzung: WA II  
Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (0,8)  
Bauweise: o  
Traufhöhe: TH ≤ 6,50m  
Anzahl d. Vollgeschosse: 2  
Geschossflächenzahl GFZ: 0,8  
Firsthöhe: FH ≤ 10m

Fläche 2:  
Art der baulichen Nutzung: WA III  
Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (1,2)  
Bauweise: o  
Traufhöhe: TH ≤ 10m  
Anzahl d. Vollgeschosse: 3  
Geschossflächenzahl GFZ: 1,2  
Firsthöhe: FH ≤ 12m

Flurstücksnummer: 238  
Unterschiedliche Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes  
vorhandene Grundstücksgrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
aufzulassende Grundstücksgrenze  
Maßangabe  
Höhenlinie  
Bestehende Wohngebäude

**5. Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat Weißdorf hat in der Sitzung am 12.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 24.04.2020 beteiligt.
- Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2020 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 24.04.2020 Gelegenheit zur Ausübung und Erörterung gegeben.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 14.08.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Weißdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2020 als Satzung beschlossen.

Weißdorf, den ..... (Siegel)

Hain, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Weißdorf, den ..... (Siegel)

Hain, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Sparneck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

..... (Siegel)

Hain  
Erster Bürgermeister

**4. Hinweise**

**4.1. 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.

**4.2. 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 Anwohnern 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 Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. 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.

**4.3. Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch 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, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Proj.-Nr. und Bauvorhaben: **1.80.06**

**Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Waldsteinblick II", Gemeinde Weißdorf**

Planungsstand: 10. September 2020 **ENDFASSUNG**

Maßstab: 1:1.000

Entwurfsverfasser: **ivs** Ingenieurbüro für bauliches berateringenieur

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach  
Tel.: 09261 6062-0 - Fax: 09261 6062-40  
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / kö

Ort, Datum: Kronach, im August 2020

*M. Köhler*  
apl. Geogr. Norbert Köhler