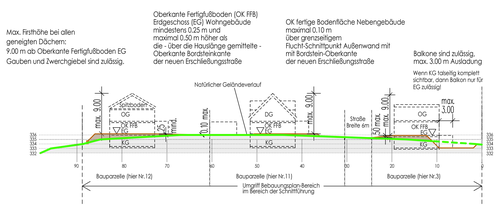
Beispiele Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG)
Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG)



System-Querschnitt A-A - durch neue Erschließungsstraße und durch Bauparzellen 3, 11 und 12

M 1:500

Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan

M 1:1000

1.0 Planungsgrundlage

1. Rechtsgrundlagen
   Grundlagen des Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.

2. Zeichnungsgrundlagen
   Die vorliegende Plangrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Flurkarte.
   Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand.
   Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung von 1990.

2.0 Planinhalt

Bestandteile des Bebauungsplans:

1.0 Planungsgrundlage
2.0 Planinhalt
3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen
4.0 Textliche Festsetzungen
5.0 Grünordnung
6.0 Hinweise
7.0 Verfahrensvermerke
8.0 Begründung

Bebauungsplan vom ??. Juni 2022

3.0 Zeichenerklärungen

3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Am Bühl - 4. Änderung - nur gültig für Flur- Nr. 1755" (§9 Abs. 7 BauGB)
- Neue Grundstücksgrenze
- Baugrenze

3.2 Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Infrastruktur
- Private Verkehrsfläche
- Private Zufahrten

3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung

- unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

S Abwasser - Schmutzwasser
R Abwasser - Regenwasser
E Elektro
G Gas
W Wasser
GF Glasfaser (falls vorhanden)
Elektro (Trafo bzw. Verteilerkasten)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der neuen Straße verlegt.
Ebenso werden Hausanschlüsse vorgerichtet.

Abwasser / Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
Das Abwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt. Anschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal stehen in der Straße "Am Bühl" und auf dem Schulgrundstück zur Verfügung. Somit kann die Schmutzwasserableitung auf diese 2 Kanalstränge verteilt werden.
Der Schmutzwasser-Anbindungskanal Richtung Schulgrundstück wird im Bereich des neuen, öffentlichen Fußweges neu verlegt. Die restliche Anbindung bis zum bestehenden Schacht erfolgt auf dem Schulgelände.

Das Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und zur neuen, kommunalen Grünfläche im Südwesten des Baugebietes geführt.
Auf dieser Fläche ist ein Regenrückhalteteich (RRT) anzulegen, in Verbindung mit neu zu verlegenden Regenwasser-Kanalleitungen auf dem Schulgelände, sowie in der "Frankenwaldstraße".
Im Bereich der "Wassergasse" erfolgt dann die direkte Einleitung in den Vorfluter "Liesbach".

Umgang mit Regenwasser

Um die Kanalisation bei starkem Regenwasseranfall zu entlasten, ist der Einbau einer "Rententions-" Zisterne pro Grundstück verbindlich vorgeschrieben, mit einem Regenrückhaltevolumen von mindestens 3.000 Liter.

Hierbei handelt es sich um eine Zisterne mit Rückhaltefunktion, die das zwischengespeicherte Regenwasser erst nach und nach an die Kanalisation abgibt.

Die Ausführung von - entsprechend größeren - "Kombinations-Rententions-Zisternen", welche zugleich als Regenwasserzisterne genutzt werden können, ist ebenso zulässig.
Auch hier muss der Anteil des Regenrückhaltevolumens bei mindestens 3.000 Liter liegen.

Ein entsprechender Nachweis ist im Entwässerungsplan im Rahmen der Bauantragsunterlagen vorzulegen, mit Angabe der technischen Daten der gewählten Zisterne.

3.4 sonstige Planzeichen

- 17.00 — geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17 m
- Mit Geh- Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen

3.5 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1758 — bestehende Flurstücksnummer
- 336 — Höhenlinie
- Parzellierungsvorschlag mit Parzellen-Nummer
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude (Dachform und Firstrichtung lediglich schematisch dargestellt)
- Bebauungsvorschlag Garage (Dachform und Firstrichtung lediglich schematisch dargestellt)

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
(in Verbindung mit textlichen Erläuterungen zur Grünordnung)

- neu zu pflanzender Eingrünungstreifen, 1-reihig
- neu zu pflanzender Einzelbaum
  Auswahl Pflanzliste siehe Punkt 4.3.1

Gelände-Modellierung

Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1.50 m unter natürlichem Gelände.

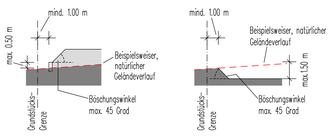
Auffüllungen des natürlichen Geländes bis EG-Niveau in Terrassen-Bereichen sind auch höher als 1.50 m über natürlichem Gelände zulässig.

Stützmauern direkt an Grundstücksgrenzen sind nur in Bereichen von Zufahrten zulässig, mit einer maximal sichtbaren Höhe von 1.00 m.

In allen anderen Bereichen sind Stützmauern nur mit einer max. Höhe der sichtbaren Fläche von 0.50 m zulässig.

Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauerkanten innerhalb des Grundstücks müssen mit mindestens 1.00 m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

Maximaler Böschungswinkel 45 Grad (Steigungsverhältnis 1:1)



Erläuterungsskizze zu zulässigen Geländemodellierungen im Maßstab M 1:200

4.0 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ / GFZ	Bauweise
Dachform/-neigung	Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)

WA	II
0,3 / (0,6)	E
Maximale Firsthöhe 9.00 m (ab OK FFB EG)	2 WE pro Gebäude

4.1.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

E — Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, jedoch ausschließlich als "Einzelhaus".

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen (§23 Abs. 3 der BauNVO) festgesetzt.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

0,3 Grundflächenzahl

(0,6) Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §16 ff BauNVO.

Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen, baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird grundsätzlich auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):

EG+OG/DG maximal 2 Vollgeschosse, in den Ebenen Erdgeschoss und Dach- / bzw. Obergeschoss.

Unterkellerungen sind NICHT als Vollgeschoss zulässig.

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

ohne Vorgabe es sind alle Dachformen und Arten von Dachdeckungen zulässig

Im Plan sind Dachformen und Firstrichtungen lediglich schematisch dargestellt.

4.1.8 Höhe der baulichen Anlage (§18 Abs. 1 BauNVO):

First max. 9 m Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firstkante Dach

Bei Gebäuden ohne Schrägdach ergibt sich die Gebäudehöhe durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

4.2.1 Dachaufbauten:
Gauben, Zwerchgiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

4.2.2 Kniestock:
Grundsätzlich zulässig.
Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.

4.2.3 Wandgestaltung:
Außenwände Putz, ohne auffallende Muster bzw. grelle Farben.
Holzverkleidung / Holzbauweise ist zulässig.
Sonstige Fassadengestaltungswünsche sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.

4.2.4 Balkonvorbauten:
Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3.00 m.

4.2.5 Wintergärten / Terrassenüberdachungen:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.
Dachform, Dacheindeckungsmaterial und Dachneigung ohne Vorgaben.

4.2.7 Höhenlage der Gebäude:
Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude muss mindestens 25 cm höher und darf maximal 50 cm höher liegen, als die - über die Hauslänge gemittelte - Oberkante Bordsteinkante der neuen Erschließungsstraße.
Bodenflächen von Garagen oder Carports, die an der Grenze errichtet werden, dürfen maximal 10 cm höher errichtet werden, als der gefuchtete Schnittpunkt der grenzseitigen Umfassungswand der Nebengebäude mit der Bordsteinoberkante der neuen Erschließungsstraße.
Der am Grundstück anliegende Straßenverlauf ist in den Bauantragsplänen mit Höhenkatierung darzustellen.

4.2.8 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO)
Je Wohneinheit (WE) sind 2.0 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen.
Bei Garagen ist zur Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.
Diese Zufahrtsflächen vor Garagen gelten NICHT als anrechenbare Stellplätze.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garagen / Carports sind alle Dachformen und Dacheindeckungen zulässig.

Offene und überdachte Stellplätze sind in den Bereichen zulässig, in denen auch Garagen zulässig sind. Darüberhinaus sind sie auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen seitlich nicht verkleidet werden.

4.3 Gestaltung der Außenanlagen

4.3.1 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielweise:

Bäume:
Spitzahorn, Birke, Esche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche
Feldahorn, Bergahorn
Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere

Sträucher:
Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche,
Schlehe, Kreuzdorn, Hundrose, Feldrose, Weinrose, Salweide,
Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball

Schlingpflanzen:
Waldrebe, Jelängerjelieber, Wilder Wein, Knöterich

4.3.2 Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden.

Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise:
Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochpflaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

Reine "Steingärten" sind ausdrücklich nicht erwünscht, da diese keinen Lebensraum für Insekten und Kleintiere bieten.

4.3.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind im Rahmen der BayBO genehmigungsfrei zulässig.
Gestaltung ohne Vorgaben.

5.0 Grünordnung

5.1 Ausgleichsflächen zum Schutz der Natur

5.1.1 In der südwestlichen Ecke des Baugebietes ist keine Bauparzelle geplant.
Dieser Bereich verbleibt im Besitz der Gemeinde Untersteinach und wird umzäunt.
Diese circa 1.407 m2 große Fläche dient der Aufnahme folgender, erforderlicher Nutzungen:

- Modellierte Grünfläche für den Regenwasser-Rückhalteteich (RRT).
  Es ist geplant, den Regenwasser-Rückhalteteich naturnah zu gestalten.
  Nachhaltige und extensive Pflege analog Punkt 5.1.2
- Unterirdische Verrohrung Zuführung Regenwasser aus Trennsystem zum RRT
- Drosselbauwerk bei Ablauf aus dem RRT (monatliche Kontrolle Drosselklappen durch Kommune)
- Unterirdische Verrohrung Ableitung Regenwasser zu weiterführenden Leitungen zum Vorfluter
- Fläche für Randeingrünungstreifen Richtung Westen
- Fläche für das Pflanzen neuer Großbäume
- Fläche für Vegetation, naturnah gestaltet, möglichst in Teilbereichen als "Blühwiese"

Die vorbeschriebene, naturnah gestaltete Fläche dient somit auch als "Ausgleichsfläche", zu einem Anteil in Höhe von ca. 9 % der neuen Baugebietsfläche.

Ausführung, Bewirtschaftung, Schutz und Pflege aller vorbeschriebenen Flächenanteile und technischen Elemente obliegen der Kommune.

5.1.2 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen

- Vorhandener Grünlandbestand und Bewuchs ist soweit als möglich zu erhalten
- Die Fläche ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen
- Für Einsaat Verwendung von heimischen Saatgut zur Entwicklung von Extensivwiese (Regiosaatgut)
- Ein- bis zweischürige Mahd jeweils erst nach dem 01. Juli
- Keine Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

6.0 Weitere Hinweise

6.1 Zuwiderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der in näherer Umgebung vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

6.2.2 Mit temporären Emissionen durch Schulbetrieb auf dem benachbarten Schulgelände ist zu rechnen.

6.2.3 Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schall-Leistungspegel < 50 dB(A), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen ermittlert.

Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

7. Verfahrensvermerke

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Am Bühl", bestehend aus Planzeichnung mit Text und Begründung wurde gemäß Entwurf des Planungsbüros ....
in der Fassung vom ..... vom Gemeinderat am ..... als Satzung erlassen.
Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch Bekanntmachung und Auslegung gemäß § 12 BauGB am ..... rechtsverbindlich.

A Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 16.11.2021 beschlossen.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung, sowie der Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Gemeinderat am ..... beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

B.1 Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom .....
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.

B.2 Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom ..... wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:
Untersteinach, den _____

Gemeinde Untersteinach
Volker Schmiechen
Erster Bürgermeister
(Dienstsiegel)

D Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauBG zu jedermanns Einsicht im Rathaus der VG Untersteinach während der allgmeinen Dienststunden bereitgehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Untersteinach, den _____

Gemeinde Untersteinach
Volker Schmiechen
Erster Bürgermeister
(Dienstsiegel)

Bebauungsplan

"Am Bühl"

Gemeinde Untersteinach
Landkreis Kulmbach

Entwurf zur 4. Änderung

nur gültig für Flur-Nr. 1755
Gemarkung Untersteinach

Maßstab:	1:200 / 1:500 / 1:1000
Plandatum:	21.06.2022
erstellt durch:	Architekturbüro Kestel . Obere Stadt 7 . 95326 Kulmbach