

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. November 2014 (GVBl. 2014, S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. 2014, S. 286).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

WA

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordung (BauNVO). Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,8
GFZ 1,2

Für das Teilgebiet 1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8).
Für das Teilgebiet 2 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

GRZ 0,4

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 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.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

II
II-III

Die Anzahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 1 wird auf maximal zwei festgesetzt (II).
Die Anzahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 2 wird auf mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt (II-III).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

GOK 9m
GOK 11m

Es wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern festgesetzt. Für das Teilgebiet 2 wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 11m) von elf Meter festgesetzt. Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Hauptzugangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind im Teilgebiet 1 die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten, im Teilgebiet 2 gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens drei Meter.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Bebauungsvorschlag

Die Erdgeschossfussbodenhöhe wird mit maximal 50 cm über der Straßenoberkante bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 – Schutz gegen Rückstau – und DIN EN 12056 zu beachten.
Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraße von der Einmündung in die Gemeindeverbindungsstraße Attendorf-Seußling (Eglofsteiner Ring) bis zum Anschluss an die Michael-Hagen-Straße wird auf eine Breite von sieben Metern ausgebaut. Die Stichstraße nach Süden wird auf eine Breite von sechs Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Wendeanlage

R 15,00 m

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist.

1.3.4. Fußwege

Der Fußweg nach Südwesten wird auf eine Breite von drei Metern ausgebaut.

1.4. Hauptversorgungsleitungen

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

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz"

Sp

private Grünfläche

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.
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.
Unbaute 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. Wasserflächen

Mühlbach

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Flächen für private Stellplätze und Zugänge

Innerhalb des Teilgebietes 2 sind die Fahrzeugstellplätze in den gekennzeichneten Bereichen anzulegen. Weiterhin sind dort Zugänge zu Gebäuden, Grünflächen und Baumpflanzungen gemäß den Planeintragungen zulässig.

1.8.2. Flächen für öffentliche Stellplätze

1.8.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

1.8.4. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

E+D:
SD 35°-45°

E+1/E+2:
SD 18°-23°
PD 10°-15°

Zugelassen sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD), wobei die Pultdächer auch versetzt sein können. Die Dacheindeckung ist in den Farben ziegelrot, schieferfarben oder braun auszuführen. Als Materialien sind Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig, für Eingangsüberdachungen auch Glasüberdachungen, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergärten auch Glasdächer. Dachbegrünungen und Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen, dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.
Bei einer Bebauung E+D sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 35° und 45° liegen muss.
Bei einer Bebauung E+1 bzw. E+2 sind Sattel- und Pultdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei Satteldächern zwischen 18° und 23° liegen muss, bei Pultdächern zwischen 10° und 15°. Für Pultdächer ist auch eine Eindeckung mit Titanzinkblechen zulässig.
Wird ein Kniestock angeordnet, so darf seine Höhe bei einer Bebauung E+D ein Maß von einem Meter nicht überschreiten. Bei einer Bebauung E+1/E+2 darf der Kniestock ein Maß von 2,30 Meter nicht überschreiten, bei Pultdächern gemessen an der jeweils niedrigen Seite. Die Höhe wird jeweils gemessen an der Innenwand von Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterseite Sparren zur Rohbauwand.
Dachgauben sind zulässig.

2.2. 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 bis 156 m² Wohnfläche sind mindestens zwei, ab 156 m² Wohnfläche mindestens drei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.3. Stellplätze

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

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA 1	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 35°-45°		

Art der baulichen Nutzung	WA 1	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II=E+1	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 9m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 18°-23°	PD 10°-15°	Dachform und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	WA 2	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II-III	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK 11m	o	offene Bauweise
Dachform und Dachneigung	SD 18°-23°	PD 10°-15°	Dachform und Dachneigung

Flurstücksnummern 246

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Höhenlinien

Gehölzbestand außerhalb des Planungsgebietes

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 sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

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.

Grundwasser

Aufgrund hoher Grundwasserstände wird den Bauherrn empfohlen, Gebäude fachgerecht gegen drückendes Wasser abzusichern.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Ammoniak-, Geruchs-, Lärm- und Stauhemmnissen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis" hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern des Gebiets hinzunehmen.

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 oder in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Straßenbau

Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage erstellt, die für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist.
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 Angrenzern 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 Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Attendorf beschloss in seiner Sitzung vom 29. Januar 2015 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen". Der Änderungsbeschluss wurde am 7. Februar 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen" in der Fassung vom 29. Januar 2015 konnte mit der Begründung vom 16. Februar bis 20. März 2015 im Rathaus der Gemeinde Attendorf eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12. Februar 2015 in der Zeit vom 16. Februar bis 20. März 2015 an der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 30. April 2015 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen" in der Fassung vom 30. April 2015 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Attendorf vom 28. Mai bis 3. Juli 2015 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Attendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. September 2015 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen" in der Fassung vom 24. September 2015 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Attendorf, den 25. September 2015

Gemeinde Attendorf
i.A.H. Wagner
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Attendorf zu jedermanns Einsicht ab 17.10.2015 ausliegt. Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlwiesen" 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 der Gemeinde Attendorf 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.

Attendorf, den 19.10.2015

Gemeinde Attendorf
i.V. K.-H. Wagner
Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.83.01**

2. Änderung des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet Mühliwiesen" Gemeinde Attendorf

Planungsstand:	24. September 2015 ENDFASSUNG
Maßstab:	1 : 500

ivs
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH
in Preußen und Thüringen
Barrierefreie 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 / fe
Ort, Datum	Kronach, im September 2015

Dipl. Geogr. Norbert Köhler