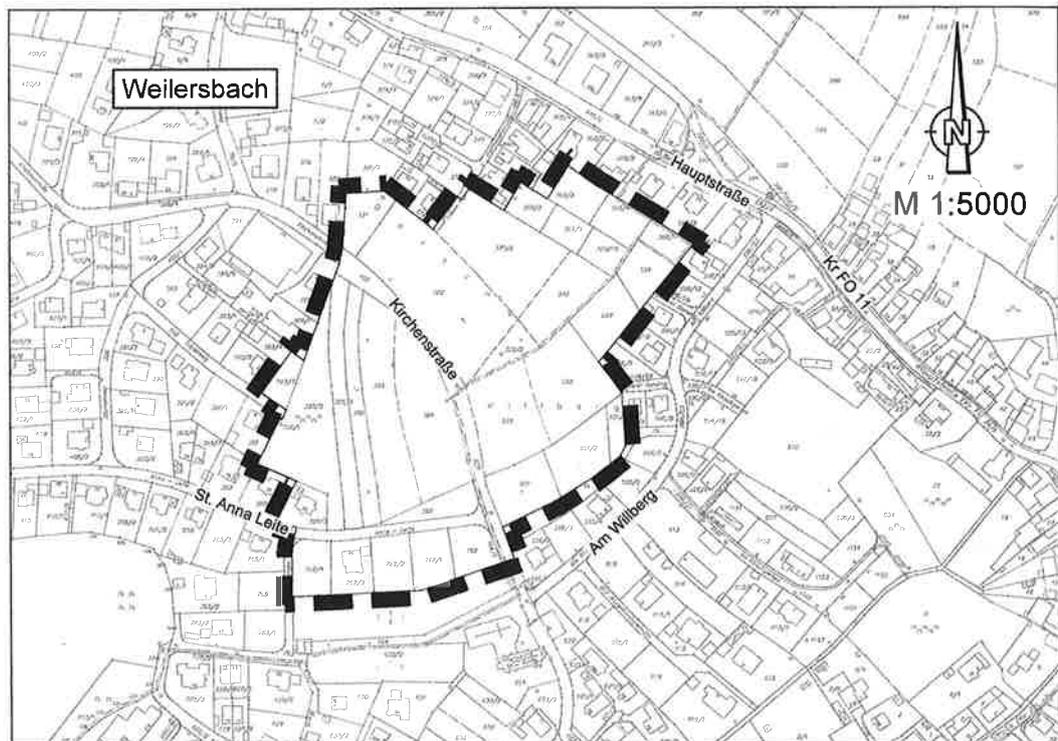


BEBAUUNGSPLAN
"KIRCHENSTRASSE
MIT ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
ST. ANNA LEITE"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE WEILERSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 13.04.2018



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHENSTRA

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Kirchenstraße mit Änderung des Bebauungsplanes St. Anna Leite“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

z. B. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).



BEBAUUNGS

2.2 **0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 III maximal zulässig sind drei Vollgeschosse

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

3 WE Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

2.6 Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe wird für III Vollgeschosse mit 8,30 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt.

2.7 Höhenlage der Gebäude

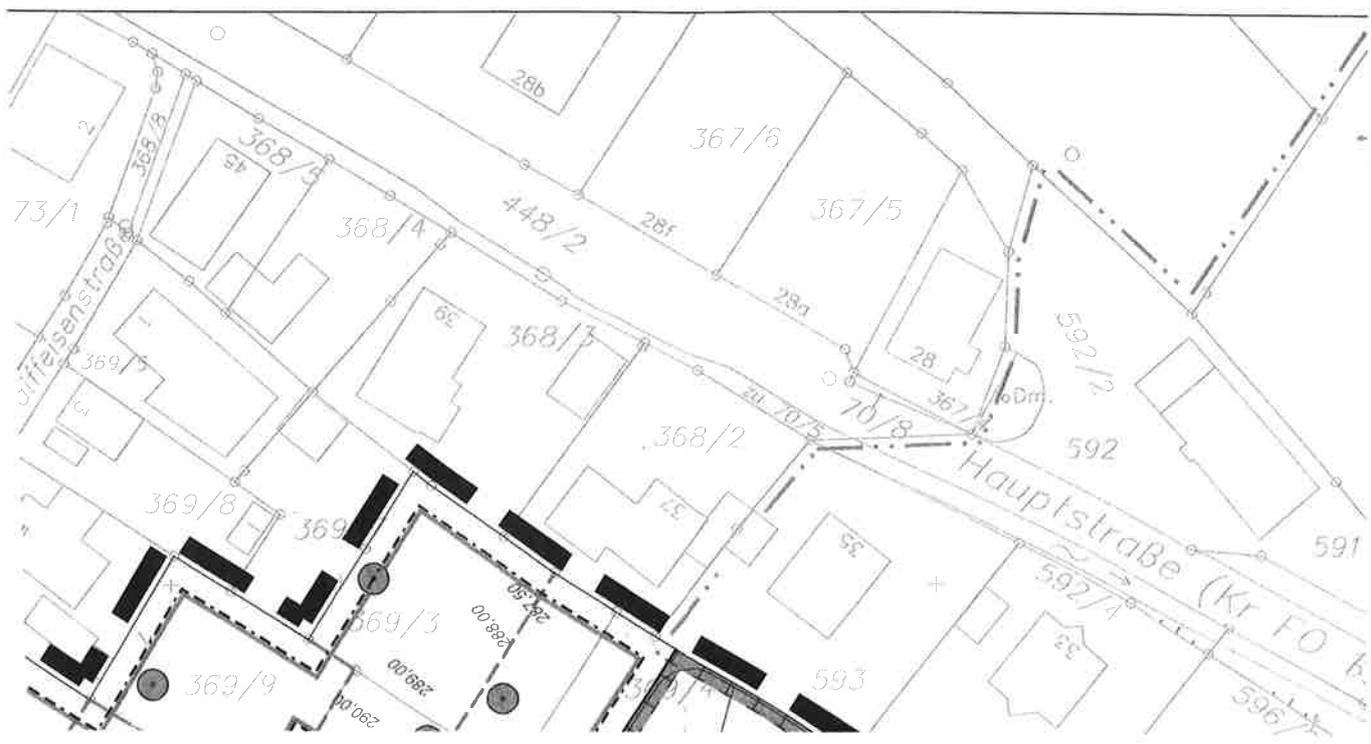
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße falseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die bergeitig liegenden Häuser festgesetzt.

Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.8 Ausrichtung der Gebäude

Versetzte Pultdächer müssen so angeordnet sein, dass die niedrigere Dachfläche der als Erschließung dienenden Straße zugewandt ist. Eine Drehung um 90° ist zulässig.



"PLANES ST. ANNA LEITE" mit integriert

3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.1 o Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 P öffentliche Parkfläche

4.2.2  Unterhaltungsweg

4.3  Straßenbegrenzungslinie

4.4  Ein- bzw. Ausfahrten

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Trafostation

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Öffentliche Grünflächen

7. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

8.2  zu pflanzende Sträucher gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

8.3 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Gehölzliste (Anhang) in der dort angegebenen Qualität durchzuführen.

Anpflanzungsgebote auf öffentlichen Flächen müssen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen durchgeführt werden.

Zusätzlich wird festgelegt, dass pro 350 m² Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum nach der Gehölzliste (Anhang) in der dort angegebenen Qualität gepflanzt werden muss oder ein bestehender Obstbaum erhalten wird. Das Anpflanzungsgebot auf privaten Baugrundstücken muss bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen sein.

8.4 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

8.5 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

8.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes und der Oberbodenabtrag darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 erfolgen.

8.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Interne Ausgleichsflächen:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können die Regenrückhaltebecken (Teilflächen der Fl.Nrn. 369/4, 369/10 und 369/11 der Gemarkung Oberweilersbach und Teilflächen der Fl.Nrn. 594, 598, 599, 601, 601/1 und 601/2 der Gemarkung Unterweilersbach) als Ausgleichsfläche (A1) herangezogen werden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4931 m².

Eine weitere Ausgleichsfläche (A2) befindet sich auf einer Teilfläche der Flurstücksnummer 597 (Gemarkung Unterweilersbach). Derzeit als extensives Grünland genutzt, wird die Fläche (ca. 538 m²) mit Hecken und Gebüsch bepflanzt.

Ausführung und Pflege

A1: Die Regenrückhaltebecken werden in Erdbauweise ausgeführt und die Sohle naturnah gestaltet, indem Tümpel unterschiedlicher Größe angelegt werden und der anfallende Bodenaushub in Form von Erd(quer)dämmen so eingebaut wird, dass eine stufenweise Wasserrückhaltung ermöglicht wird. Auf diese Weise entstehen temporäre Kleingewässer, die vor allem für Amphibien neuen Lebensraum schaffen und den ökologischen Wert der Wasserrückhaltung erhöhen. Diese Flächen werden ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und dem 01.10. mit Abfuhr des Mahdgutes.

Alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen ist die Funktionsfähigkeit der Anlage zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

A2: Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft -

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes oder extensive Beweidung.

m Grünordnungsplan

Externe Ausgleichsfläche:

- Fl.Nr. 768 der Gemarkung Reifenberg (A3)
- Fl.Nr. 769 der Gemarkung Reifenberg (A4)
- Fl.Nr. 756 der Gemarkung Reifenberg (A5)

Fläche A3 ist derzeit Wiese. A4 und A5 werden als Ackerflächen genutzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 13.253 m².

Ausführung und Pflege

Anlage einer Streuobstwiese - Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzenqualität s. Anhang 1: Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m sowie einem Reihenabstand von 20 - 25 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften: Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kirchenstraße mit Änderung des Bebauungsplanes St. Anna Leite“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „St. Anna Leite“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.3  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

9.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen

SD, WD,
KWD, vPD Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und
versetztes Pultdach

1.2. Dachneigung

15° - 48°

1.3 Dacheindeckung

Für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer gilt:

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter - brauner und grauer - schwarzer Farbe zulässig.

Darüber hinaus gilt für alle Dachformen:

Glasierte Tonziegel und Betondachsteine und Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0,50 m
- am Ortgang: max. 0,50 m

1.5 Dachbelichtung

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

1.6 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 40 % der gesamten Dachlänge des Haupthauses.

1.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Sonnenkollektoren sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2. Fassaden

Fassaden mit auffällig gemustertem Mörtelputz und in auffälligen Farben sind nicht zulässig.

Des Weiteren sind Häuser mit Holzvertäfelung und Holzhäuser zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor den Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ist in einer Tiefe von 5,0 m ständig freizuhalten. Dieser gilt nicht als Stellplatz und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

3.2 Bauweise

Garagen sind nur ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Außerdem sind begrünte Flachdächer für Garagen und Carports zulässig.

3.5 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

7. Sonstige gestalterische Festsetzungen

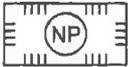
7.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

1.  Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Gemarkungsgrenze
4.  Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
5.  Grundstückszusammenlegung
6.  Maßangaben in Meter
7.  Höhenlinien
8.  bestehendes Gebäude
9. Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
10. Regenwassernutzung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, Hygienebestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.
11. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
12. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Biotop
2.  Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“
3.  bestehendes Elektrokabel der Bayernwerk Netz GmbH innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anhang

Gehölzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
+ Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+ Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
+ Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Anfahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

WA	III
0,35	0,6
ED	SD, WD, KWD, vPD 15° - 48°

WA	III
0,35	0,6
ED	SD, WD, KWD, vPD 15° - 48°

WA	III
0,35	0,6
ED	SD, WD, KWD, vPD 15° - 48°

WA	III
0,35	0,6
ED	SD, WD, KWD 15° - 4

