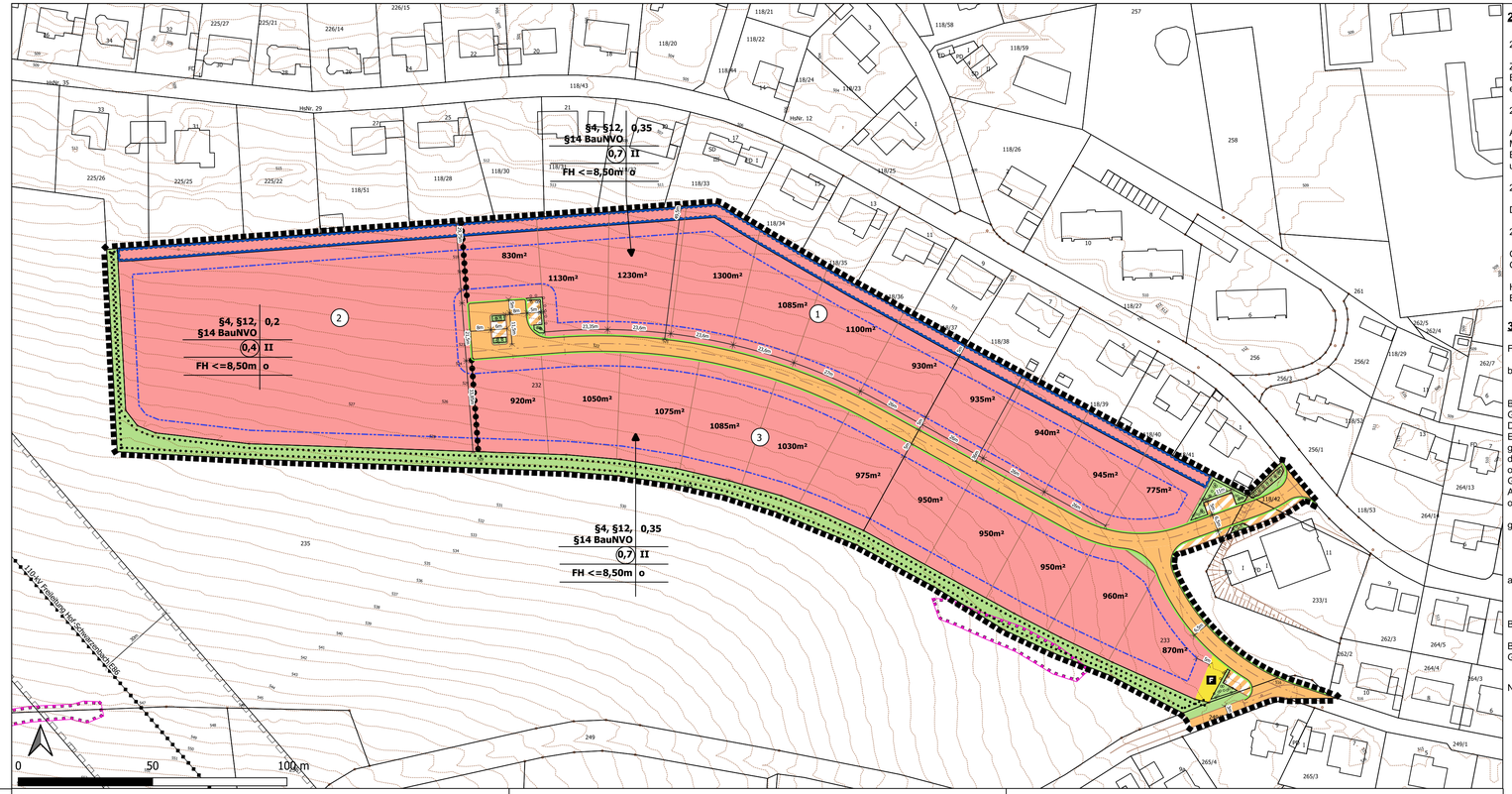


Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Döhlau die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Veida" im beschleunigten Verfahren am Ortsrand i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) **WA**
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35, bzw. 0,2 festgesetzt (GRZ 0,2 bzw. 0,35). **GRZ 0,2** **GRZ 0,35**

1.2.2. Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7, bzw. 0,4 festgesetzt (GFZ 0,4 bzw. 0,7). **GFZ 0,4** **GFZ 0,7**

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet auf maximal zwei (II) festgesetzt. **II**

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe (FH) in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 8,50 Metern (FH 8,50m) nicht überschreiten. **FH<=8,5m**

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

1.2.5. Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Teilfläche 1:
Bei den talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden (Teilfläche 1) darf bei einer Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.

Teilfläche 2:
Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeformation folgen.
Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Teilfläche 3:
Bei den hangseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden (Teilfläche 3) darf bei einer Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 1,50 Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. **O**
Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

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

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.4.3. öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für einen Löschwasserbehälter. **F**

1.6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Ausnahmen gelten für die Abfuhr von Niederschlagswasser in offenen Gräben.

1.7. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam den Entwässerungseinrichtungen zuzuführen.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

1.9. die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 10 & 17 BauGB)

Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Durch Ausbildung einer Aufwallung bei gleichzeitiger Abgrabung soll eine Muldenstruktur angelegt werden, welche dem Schutz der Unterlieger im Falle eines Starkregenereignisses dient.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelungen zum speziellen Artenschutz
A) Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
B) Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

Regelungen zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Pro 100m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von 1 m³ vorzuhalten.
Alternativ ist der Nachweis des Speichervolumens über eine Teichanlage nachzuweisen.

1.11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wärmepumpen:
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.

1.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Pflanzliste Hochstämme:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche, Traubenkirsche	(Prunus avium)
Weißbirke	(Betula pendula)
Buche	(Fagus sylvatica)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten geeignet.

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze
gilt für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen.

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen
gilt für die vorhandene Ortsrandeingrünung. Die Unterpflanzung der hochgeasteten Gehölze durch heimische Straucharten (siehe Pflanzliste: Begründung zum Bebauungsplan) ist vorzunehmen, um Starkregenereignissen und gravitativen Massenbewegungen entgegenzuwirken.

1.13 Sonstige Planzeichen

1.13.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.13.2. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

Ansonsten gilt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Teilflächen die Straßenbegrenzungslinie.

Kennzeichnung der Teilflächen. 1

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB

2.1. Dächer

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Einschränkend sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.

2.2. Fassaden

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht.
Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

2.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

2.4. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern z.B.407

bestehende Grundstücksgrenze/Gebäude

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

geplante Grundstücksgrenzen für mit Flächenangabe **z.B. 950m²**

amtlich kartierte Biotopfläche

Bayernwerk Netz GmbH: 110-kV Freileitung Hof-Schwarzenbach E86:

Bauschutzbereich: 30m beiderseits der Leitungsachse; maßgeblich ist die Lage der Leitung im Gelände.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise

4. Hinweise

Barrierefreiheit:
Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gabäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Bodenversiegelung müssen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Gründächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Erneuerbare Energien:
Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zu belegen.

Energieeffizienz:
Es wird empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
Erdkabel 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 zuständigen Unternehmen 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 Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

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 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.
Sofern keine geeigneten Gehwege oder öffentlicher Grund vorhanden sind, kann die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten auch auf Privatgrund erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes "An der Veida" im beschleunigten Verfahren am Ortsrand beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2021 hat in der Zeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden. Es bestand während dieses Zeitraums Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2021 hat in der Zeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 27.06.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 27.06.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2022 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "An der Veida" in der Fassung vom 21.07.2022 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Döhlau, den ....
Ultsch, Erster Bürgermeister

(Siegel)

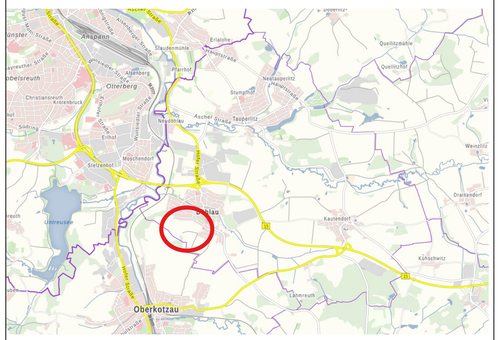
7. Ausgefertigt Döhlau, den ....
Ultsch, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "An der Veida" wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Döhlau 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.

Döhlau, den ....
Ultsch, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Projekt 1.80.09	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "An der Veida" im beschleunigten Verfahren am Ortsrand gem. § 13 b Baugesetzbuch Gemeinde Döhlau, Landkreis Hof
Plan für den Satzungsbeschluss Fassung vom: 21.07.2022	Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261)6062-0
Fax (09261)6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im Juli 2021

gmbh ivs ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure