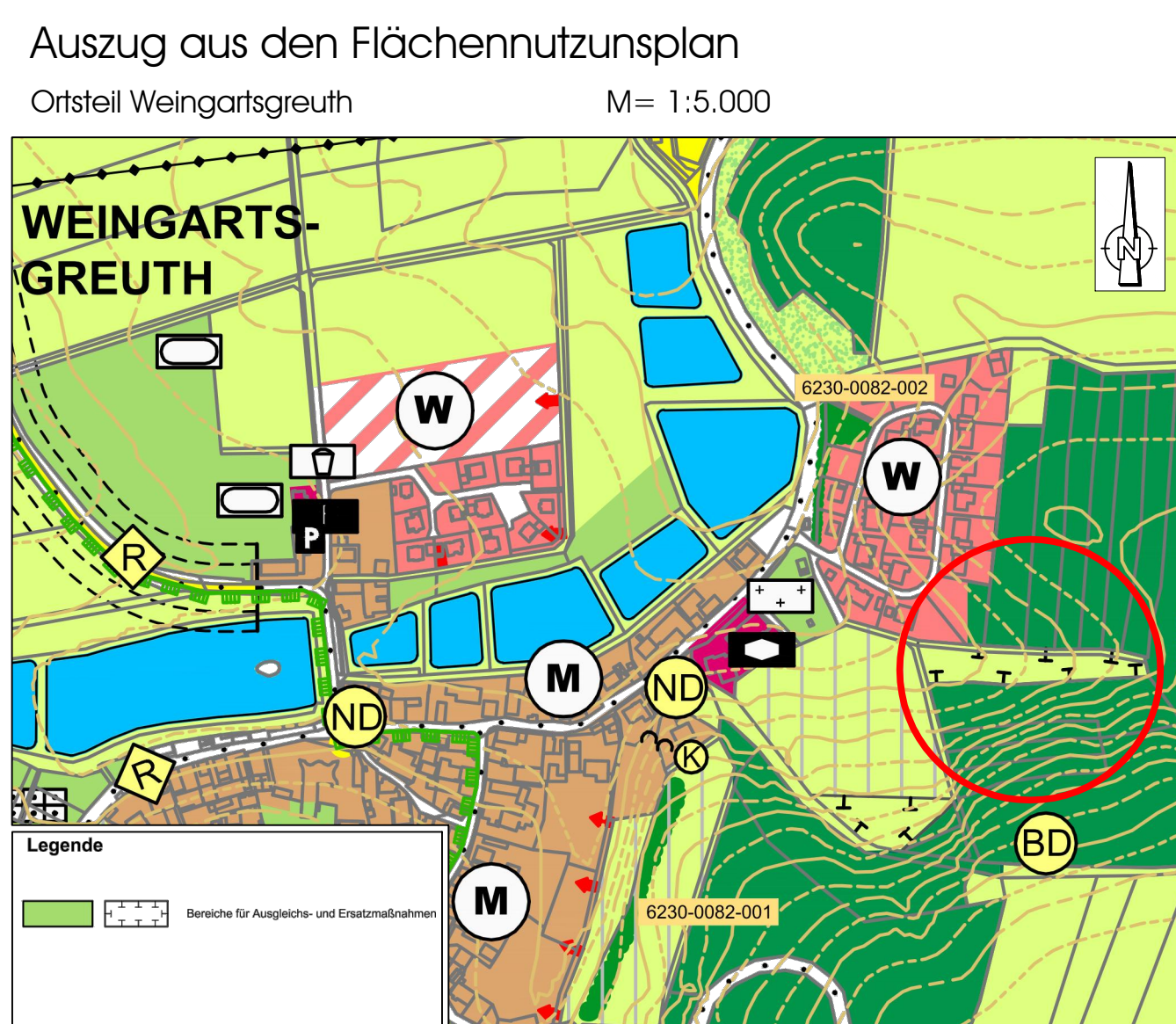


**Ausgleichsflächen (nach §9 Abs.1 a BauGB)**  
Flächendarstellung siehe Detailausschnitt Ausgleichsflächen  
Teilfläche 2.654 m², Flur. Nr. 107, Gemarkung Weingartsreuth

**Zeichenerklärung:**

- Ausgleichsfläche: Erstaufforstung ökologisch wertvoller Laubwald
- Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich
- Verwaltungsgrenze / Gemarkungsgrenze
- Aufforstungsfläche: Anpflanzung von 1-jähriges Saatgut 30-50, 1.200 Stck.
  - Acer platanoides Spitzahorn
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Prunus avium Wildkirsche
  - Sorbus torminalis Elsbeere
  - Juglans regia Walnuss
- Umbbruch heutiger Wiesenfläche
- Nach Bedarf 1-2 Mahd sich entwickelnder Kraut- u. Grasschicht.
- Wildverbisszaun
- Entwicklungsphase 5 Jahre
- Entwicklungsziel 30 Jahre



**ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

**1.0 Nutzungsschablone**

A	B	A Art der baulichen Nutzung
C	D	B Zahl der Vollgeschosse (Maximal)
E	F	C Grundflächenzahl GRZ
		D Geschoßflächenzahl GFZ
		E Bauweise
		F Dachneigung

**2.0 Abgrenzung (§ 9 Abs.7 BauGB)**

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 + §16 Abs.5 BauNVO)
- Bereich I und Bereich II

**3.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA Allgemeines Wohngebiet - Bereich I nach § 4 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet - Bereich II nach § 4 BauNVO

**4.0 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

II	Maximal 2 Vollgeschosse	
0,4	Grundflächenzahl	GRZ § 19 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl	GFZ § 20 BauNVO

**5.0 Bauweise**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)
- als Einzelhäuser

**6.0 Überbaubare Grundstücksflächen**

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

**7.0 Verkehrsflächen**

- (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen öffentlich Bestand
  - Verkehrsflächen öffentlich neu

**8.0 Grünflächen**

- öffentliche Grünfläche Bestand
- öffentliche Grünfläche neu

**9.0 Hinweise**

- 44/1 Flurstücksnummer bestehende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- bestehender Zaun
- Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- geplante Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Zufahrt
- Graben mit Fließrichtung

**Allgemeine Hinweise**

- 1.0 Immissionsschutz**  
Die üblichen landwirtschaftlichen Immissionen sind zu dulden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH**

**Vorbemerkung:**

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 8b "Oberer Schafberg" der Gemeinde Wachenroth, 96193 Wachenroth wird laut Aufstellungsbeschluss vom 13. Februar 2014 des Gemeinderates erstellt.

**Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3, 4, 5, 8 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).

**Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548), der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509), und der Planungshilfen für die Bauleitplanung.

**Verbindliche Festsetzungen und Hinweise**

**1.0 Allgemeine**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 24.045 m² davon hat die bestehende Bebauung eine Fläche von rd. 18.585 m² und die Erweiterung von ca. 5.460 m², zuzüglich Ausgleichsfläche extern, mit 2.654 m².

**2.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Das Baugebiet im qualifizierten Bebauungsplan Nr.8b "Oberer Schafberg" der Gemeinde Wachenroth wird entsprechend der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

**3.0 Maß der Baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet WA" im Sinne wie folgt festgelegt (§ 4 BauNVO):

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	GFZ 0,8	II

Die maximale Firsthöhe auf 9,0 m festgesetzt, Bezugsniveau ist jeweils OK Rohfußboden EG. Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Ausnahmen sind mit Zustimmung der Gemeinde und des Bauaufsichtsamt möglich.

**4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In Allgemeinen Wohngebiet gilt folgende Bauweise:

- 4.1 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach §22, Abs.2 BauNVO wird festgesetzt.
- 4.2 Einpassen ins Gelände:

**Für Bereich 1:**

Für bergseitig der Straße liegende Gebäude gilt: Die der Straße zugewandte Seite (OK Rohdecke Erdgeschossfußboden) darf max. 0,50 m über der Straße, gemessen von der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte liegen.

**Für Bereich 2:**

Für bergseitig der Straße liegende Gebäude darf die OK Rohdecke Erdgeschossfußboden max. 0,50 m über jetzigem Geländebestand liegen

**4.3 Garagen**

Garagen sind giebelseitig an der Grenze zulässig. Garagen können mit dem Hauptbau zusammengebaut werden. Bei freistehenden Satteldachgaragen wird die max. Traufhöhe auf 2,75 m sowie die Firsthöhe auf 6,0 m festgesetzt. Bezugsniveau ist OK Rohfußboden Garage. Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

- 4.4 Nebenanlagen i. S. d. § BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig (§ 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

**5.0 Dach**

**Für Bereich 1:**

- 5.1 Dachneigung: Wohnhaus mindestens 38°; Garagen 30° bis 35° (bei Einbeziehung Garage in Wohnhaus Dachneigung wie Wohnhaus)
- 5.2 Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer für Wohnhaus und Garagen.
- 5.3 Kniestöcke max. 75 cm bis UK Fußpfette.
- 5.4 Die maximale Traufhöhe wird auf 3,75 m festgelegt.
- 5.5 Krüppelwalm ist zugelassen für Wohnhaus und Garage.
- 5.6 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge von 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur eine Goube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2m Länge nicht überschreiten.
- 5.7 Seitlicher Dachüberstand: Ortsgang max. bis 35 cm.
- 5.8 Farbe der Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine  
Farbton : rot oder schwarz

**Für Bereich 2:**

- 5.1 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge von 1/3 der Dachlänge einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur eine Goube je Traufseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 5.2 Seitlicher Dachüberstand: Ortsgang max. bis 35 cm.
- 5.3 Farbton der Dachdeckung: Rot-, Schwarz- und Grautöne

**6.0 Einfriedungen**

- 6.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.
- 6.2 Bei Abzünungen zur öffentlichen Verkehrsfläche werden Sockel mit max. 0,20 m Höhe zugelassen. Zur freien Landschaft sind keine Sockel zulässig.
- 6.3 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5,0 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 6,0 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagent und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

**7.0 Nichtüberbaubare und unbebaute Flächen**

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß der Niederschlag versickern kann.

**8.0 Stellplätze**

(§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 Abs. 1 BauNVO)

- St= Stellplatz  
Garagenflächen in Hauptkörper einbezogen; als Anbau an den Hauptkörper oder freistehend. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig;
- Der Stauraum muss mindestens 5,00 m betragen.
- Pro Wohnung müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden.  
Ab der zweiten Wohnung und für jede weitere Wohnung muss pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz auf dem Grundstück vorgesehen werden.

- Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs. 3+4 BayBO müssen eingehalten werden. Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind besonders zu beachten.

- Bei Grenzgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Garagen und Nebengebäude in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Der zweite Bauwerber muss sich an die bestehenden Vorgaben des ersten Bauwerbers anpassen.
- Die Grundstücksgröße darf auch durch einen Dachüberstand nicht überschritten werden.

**9.0 Hinweis**

Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Deponieraum soweit wie möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdaushub auf dem Grundstücksgelände, untergebracht werden. Die Sammlung von Regenwasser der bebauten Flächen ist zulässig und wünschenswert, ebenso der Bau von Sammelbehältern (Zisternen).

**10.0 Bodendenkmalpflege**

Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg zu melden sind.

**11.0 Grünflächen**

(§9 Abs.1 Nr.15,20 BauGB)  
Pflanzangebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes und sind ebenfalls rechtsverbindlich.

**11.1 Bestandsgrün zu erhalten**

- Einzelbäume öffentlich
- Einzelbäume privat

**11.2 Neupflanzungen öffentlich**

- Einzelbaum H 3xv, m.B. 14-16  
Quercus robur - Stieleiche

**11.3 Neupflanzungen privat**

- Einzelbaum H 3xv, m.B. 14-16  
Heimische Obstgehölze, Hochstamm  
Acer campestre Feldahorn  
Prunus avium Vogelkirsche  
Tilia cordata Winterlinde  
Fagus sylvatica Rotbuche

- Anpflanzung 1-reihige Hecke Wuchshöhe < 2,0m  
Pflanzabstand 0,5m, Str. 2x 60-100  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Rosa canina Hundrose  
Fagus sylvatica Rotbuche

**VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr.8a "Oberer Schafberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2014 durch Abdruck im Amts- u. Mitteilungsblatt NR. 153 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Wachenroth, den..... (Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2014 bis 06.05.2014 beteiligt.

(Siegel)

Wachenroth, den..... (Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2014 bis 06.05.2014 öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Wachenroth, den..... (Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 05.06.2014 den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 05.06.2014 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Wachenroth, den..... (Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.06.2014 im Amtsblatt Nr. -- gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Wachenroth, den..... (Gleitsmann, 1. Bürgermeister)

96193 Markt Wachenroth  
**BEBAUUNGSPLAN NR.8B**  
1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.8A "OBERER SCHAFBERG"  
"MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN"

**BAUHERR:** MARKT WACHENROTH  
HAUPTSTRASSE 23, 96193 MARKT WACHENROTH

**VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG**  
GROßE BAUENGENASSE 79, 91315 HOCHSTADT, TELEFON 091934643 UNZ. 41361, FAX 091938864  
Sankt Johann 10, 91056 ERLANGEN, TELEFON 09131407500, FAX 09131407544  
HAUPTSTRASSE 21, 96193 POMMERSELDEN, TELEFON 093648364, FAX 0936481649  
05.06.2014  
DATUM

BEBAUUNGSPLAN NR.8B	UNTERLAGE	01
1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.8A "MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN"	PLAN-NR.	01
OBERER SCHAFBERG	REG.-NR.	
	PLANFLÄCHE	0,81 m²

**LAGEPLAN**

ENTW.	05.06.2014	Schreiber/Becker
GEZ.	05.06.2014	Jakob
GEPR.	05.06.2014	V. Maier

PLANNUMMER: E N T W U R F  
MASSSTAB: 1:1.000