

WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

WA
0,4 0,8
II ED, o
FH 11m

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig!

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	Art der baulichen Nutzung	gem. § 4 und § 6 BauNVO
2	Grundflächenzahl (GRZ)	gem. § 19 BauNVO
3	Geschossflächenzahl (GFZ)	gem. § 20 BauNVO
4	Anzahl der Vollgeschosse	gem. § 20 BauNVO
5	Bauweise	gem. § 22 BauNVO
6	Firsthöhe	gem. § 22 BauNVO

1	WA	Allgemeines Wohngebiet
2	0,4	Grundflächenzahl 0,4
3	0,8	Geschossflächenzahl 0,8
4	II	zwei Vollgeschosse
5	ED, o	Einzel- und Doppelhäuser, offene Bauweise
6	FH 11m	Firsthöhe max. 11,00 m über Bezugspunkt

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen:

P Öffentliche Parkfläche

♿ Fußweg

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat 9. Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Eingrünung

öffentlich 9. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmungen:

♻️ Spielplatz

♻️ Straßenbegleitgrün

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6, § 29 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

RRB 11.2. Flächen für Abgrabungen
Regenrückhaltebecken

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

🌳 Anpflanzen: Bäume

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

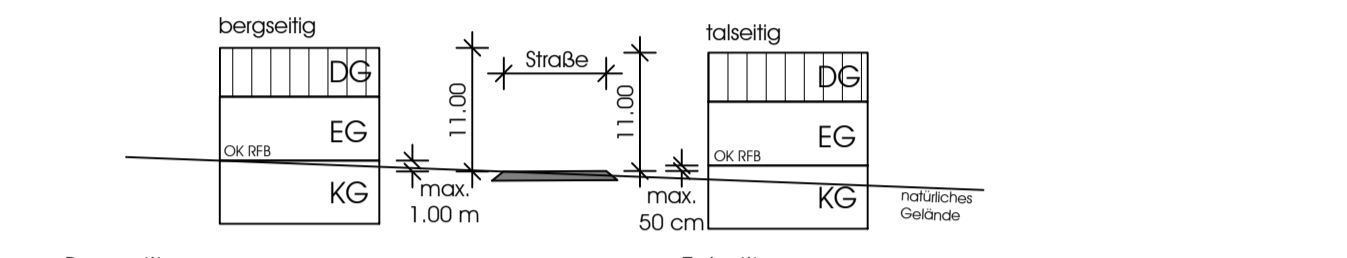
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **STELLPLÄTZE UND GARAGENFLÄCHEN**
Für Wohneinheiten < 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten ≥ 60 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für Garagen ist aufgrund der Hanglage eine mittlere Wandhöhe von maximal 4,00 m zulässig.
2. **PFLANZGEBOTE**
Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bauungsplanes. Böschungen und Grenzanlagen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Bäume:**
Acer platanoides
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Sorbus-aucuparia
Tilia-cordata
- Sträucher:**
Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
- Spitzahorn**
Rothkastanie
Weißbirke
Weißbuche
Rotbuche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
- Feldahorn**
Kornelkirsche
Hartfistel
Haselnuss
Pflaumenröschen
Heckenkirsche
Schlehe

3. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
unmaßstäbliche Skizze:



Bergseitig:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 1,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der senkrechten Messung des südlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den angrenzenden Erschließungsstraßenrand.

Talseitig:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe ergibt sich aus der senkrechten Messung des nördlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den angrenzenden Erschließungsstraßenrand.

Erschließungsstraße parallel zur Hangneigung:
Die Oberkante des Kellergeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe auf der Erschließungsstraße ergibt sich aus der senkrechten Messung des südlichsten Hauptgebäudeeckpunktes auf den parallel verlaufenden Straßenseitigen Rand.

Für Gebäude mit Flachdächern ist die Ermittlung der Bezugshöhe identisch. Ab dem Bezugspunkt ist eine Gebäudehöhe von max. 7,00 m bis OK Attika zulässig. Bei anderen Dachformen ist die Firsthöhe auf max. 11,00 m begrenzt.

4. **DENKMALSCHUTZ**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

5. **EINFRIEDUNG**

• Einfriedung durch einen Zaun, Mauersockelhöhe maximal 30 cm; Zaungesamthöhe maximal 1,20 m.
• Straßenbereich: Die Straße wird 5,50 m breit ausgebaut; am linken und rechten Fahrbahnrand muss ein 50 cm breiter Grünstreifen auf Privatgrund freigelassen werden. Erst im Anschluss an diesen Grünstreifen kann ein Zaun gesetzt werden.

unmaßstäbliche Skizze:

6. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
- Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr auf der BAB A3 gefährden können.
- Gegenüber dem Straßenbaustraßenränder können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

III. HINWEISE

1. **BAULICHE GESTALTUNG**
Die Firstrichtung kann frei gewählt werden. Es wird empfohlen, die Firstrichtung nach Süden auszurichten. Hierdurch wird der Einsatz der Solartechnik erleichtert.

2. **REGENWASSER**
• Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es werden Regenauffangbehälter mit einer Mindestgröße von 3 - 4 m³ je 100 m² Dachfläche empfohlen.
• Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regensammelnbehälter auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenzen Bestand
	Grundstücksgrenzen neu
	Grundstücksgrenzen entfallen
147	Flurstücksnummer Bestand
147	Flurstücksnummer entfallen
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Bauparzellenummerierung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Wachenroth hat in der Sitzung vom **12.04.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Stangenlohe" im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB beschlossen.
2. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So kann von der frühzeitigen Unterfertigung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2018** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.06.2018** bis **06.07.2018** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.05.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 259 der Marktgemeinde Wachenroth.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.04.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis **07.08.2018** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.09.2018** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.10.2018** bis **09.11.2018** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 268 der Marktgemeinde Wachenroth.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.09.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.10.2018** bis **09.11.2018** beteiligt.
7. Die Marktgemeinde Wachenroth hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **15.11.2018** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Stangenlohe" im Ortsteil Warmersdorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB in der Fassung von **15.11.2018** als Satzung beschlossen.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

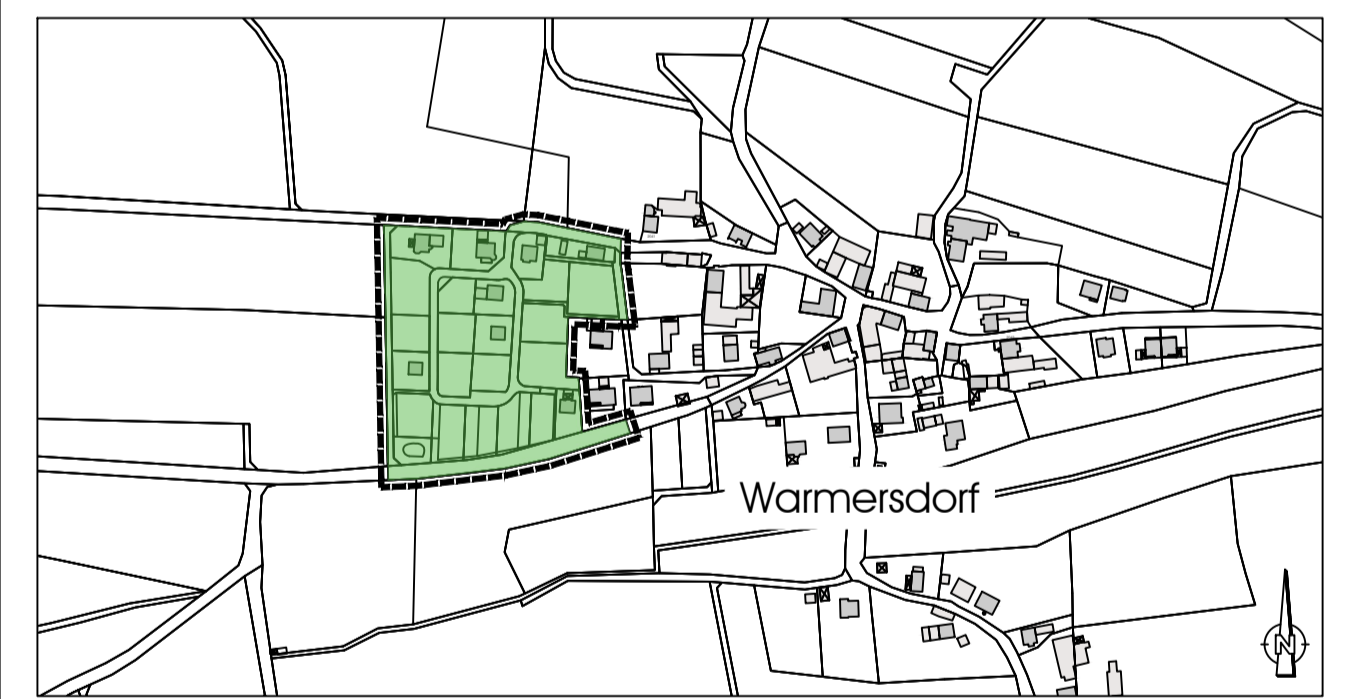
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wachenroth, _____ Friedrich Gleitsmann, 1. Bürgermeister

96193 Marktgemeinde Wachenroth

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "STANGENLOHE" IM ORTSTEIL WARMERSDORF

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB



BAUHERR: MARKT WACHENROTH HAUPTSTRASSE 23 96193 WACHENROTH	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT/AL. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544 HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649
_____ DATUM	_____ UNTERSCHRIFT
_____ DATUM	_____ UNTERSCHRIFT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "STANGENLOHE" IM ORTSTEIL WARMERSDORF im beschl. Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB	UNTERLAGE	1	
	BLATT-NR.		
PLANUNGSPHASE	PROJEKT-NR.	182756	
	PLANFLÄCHE	0,46 m²	
SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	15.11.2018	STÖRCH
	GEZ.	15.11.2018	STÖRCH
	GEPR.	15.11.2018	SCHREIBER
MASSTAB	1 : 1.000		