



Stadt Weismain  
Landkreis Lichtenfels

## Bebauungsplan

### „An der Höhe“

im Ortsteil Buckendorf

Aufstellungsbeschluss:

18.2.2020

Inkrafttreten des Bebauungsplans „An der Höhe“:

XXX

Parallelverfahren:

Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich

### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- \* Planzeichnung (M 1:1000) / Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- \* Übersichtslageplan (Teil B)
- \* Begründung (Teil C)
- \* Satzung mit Verfahrensvermerke (Teil D)
- \* Umweltbericht – Teil der Begründung (Teil E)

## INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)

B) ÜBERSICHTSLAGEPLAN

C) BEGRÜNDUNG

I.I RECHTSGRUNDLAGEN

I.II ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG

1.1 Anlass und Planungserfordernis

1.2 Lage, Größe des Plangebiets

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.4 Städtebauliche Begründung  
Umfeld des Geltungsbereichs  
Prägung des Geltungsbereichs  
Vorhandene Bebauungen - Bildmaterial:  
Geplante Baumaßnahmen  
Städtebauliches Konzept

1.5 Immissionsschutz  
Schallschutz  
Emissionen aus der Landwirtschaft  
Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

1.6 Erschließung  
Zufahrt  
Entwässerung  
Wasserversorgung  
Niederschlagswasser  
Brandschutz/Löschwasser

2.1 Flächennutzungsplan

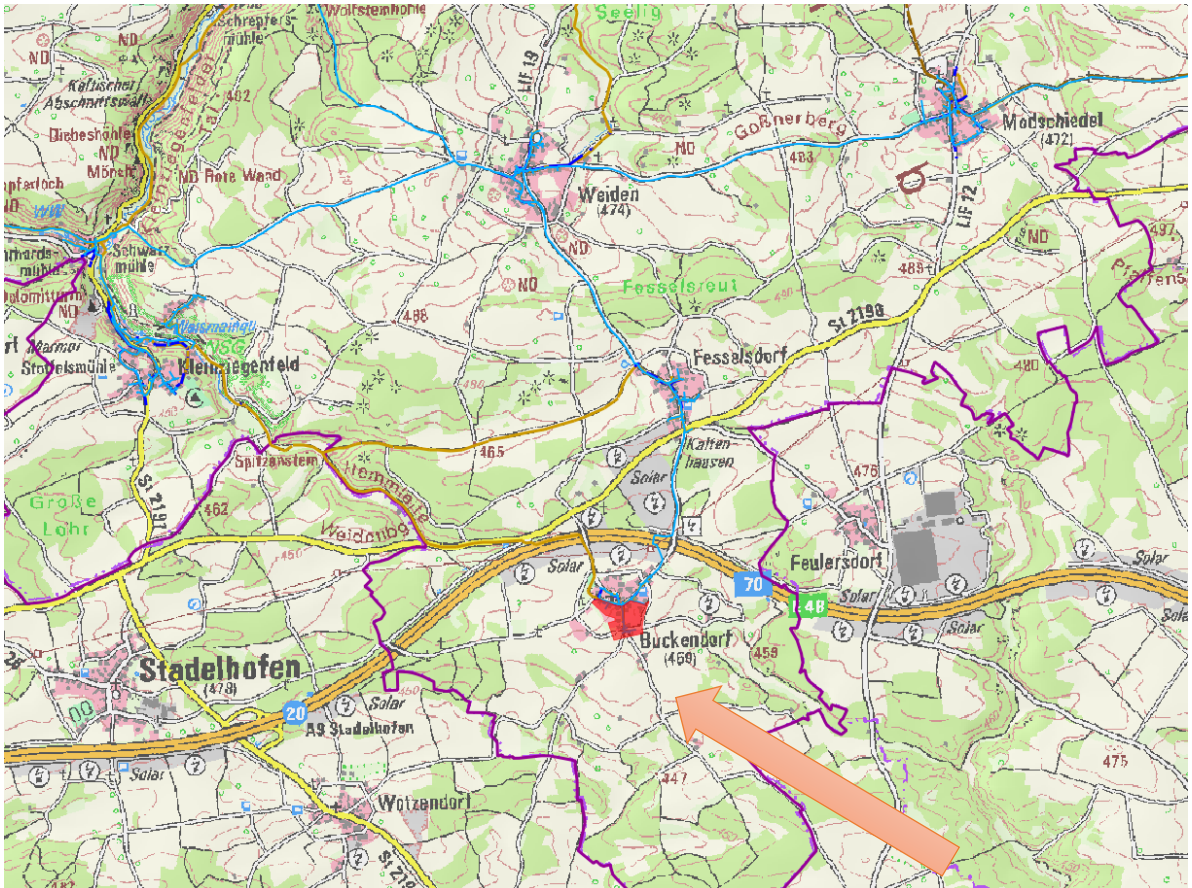
D) SATZUNG

I.III VERFAHRENSVERMERKE

I.IV BETEILIGUNGSVERFAHREN

E) UMWELTBERICHT- TEIL DER BEGRÜNDUNG

## B) ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## C) BEGRÜNDUNG

Stand: 18.2.2020

### I.I RECHTSGRUNDLAGEN

### I.II ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG

#### 1.1 Anlass und Planungserfordernis

#### 1.2 Lage, Größe des Plangebiets

#### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.4 Städtebauliche Begründung Umfeld des Geltungsbereichs Prägung des Geltungsbereichs Vorhandene Bebauungen - Bildmaterial: Geplante Baumaßnahmen Städtebauliches Konzept

#### 1.5 Immissionsschutz Schallschutz Emissionen aus der Landwirtschaft Umweltbericht Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

#### 1.6 Erschließung Zufahrt Entwässerung Wasserversorgung Niederschlagswasser Brandschutz/Löschwasser

#### 2.1 Flächennutzungsplan

## II RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Bei der Stadt Weismain gingen zwei Bauvoranfragen für die Flur-Nrn. 827/1 und 827/2 im südlichen Bereich des Ortsteils Buckendorf, Gemarkung Buckendorf, ein. Bei der Prüfung hat sich gezeigt, dass sich die Grundstücke im Außenbereich befinden. Die Bauvorhaben sind nicht privilegiert und somit gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich nicht zulässig.

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung, in Verlängerung der beidseitig bestehenden Bebauung, sollen drei Baugrundstücke geschaffen werden, um den Ortsrand von Buckendorf städtebaulich abzurunden.

Um die Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig zu machen, soll ein qualifizierter Bebauungsplan „An der Höhe“ aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich geändert werden.

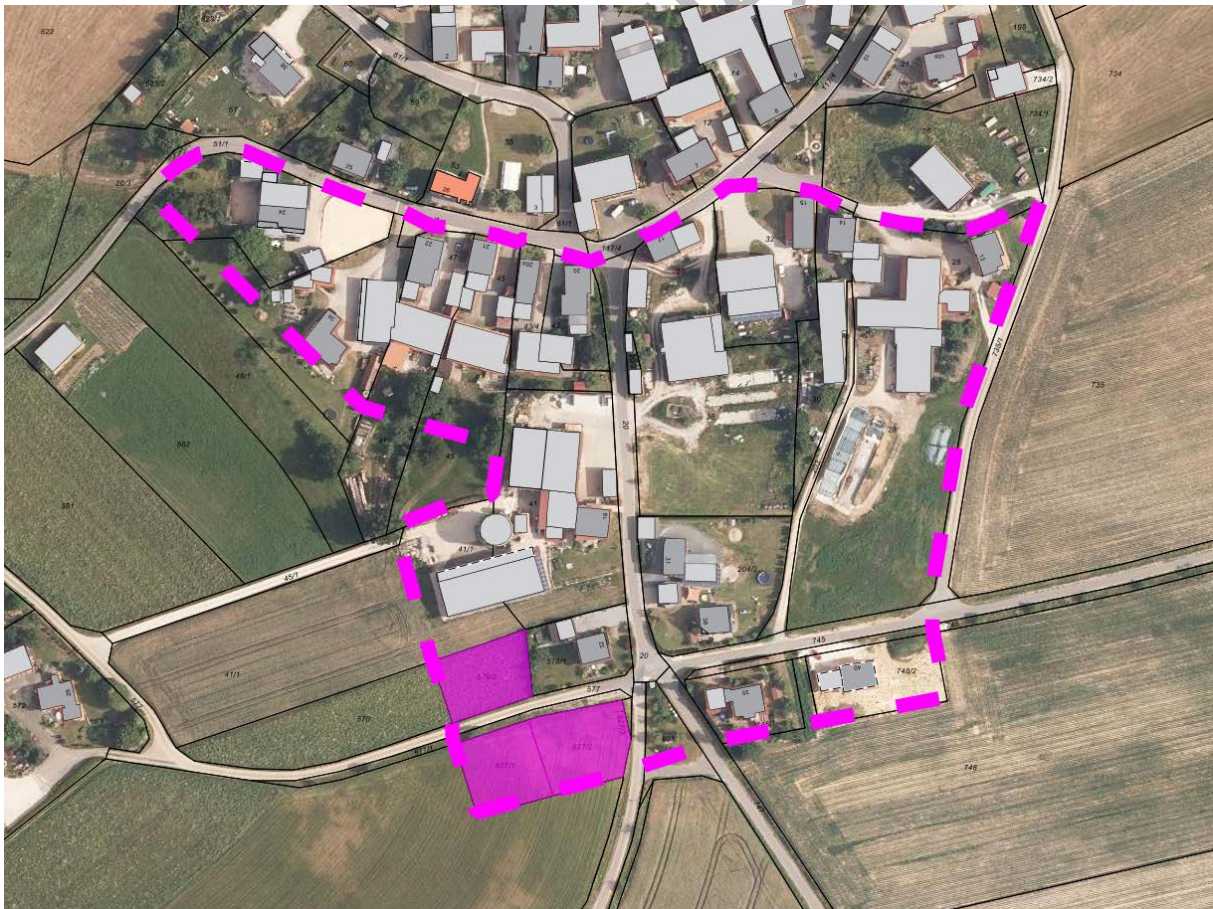
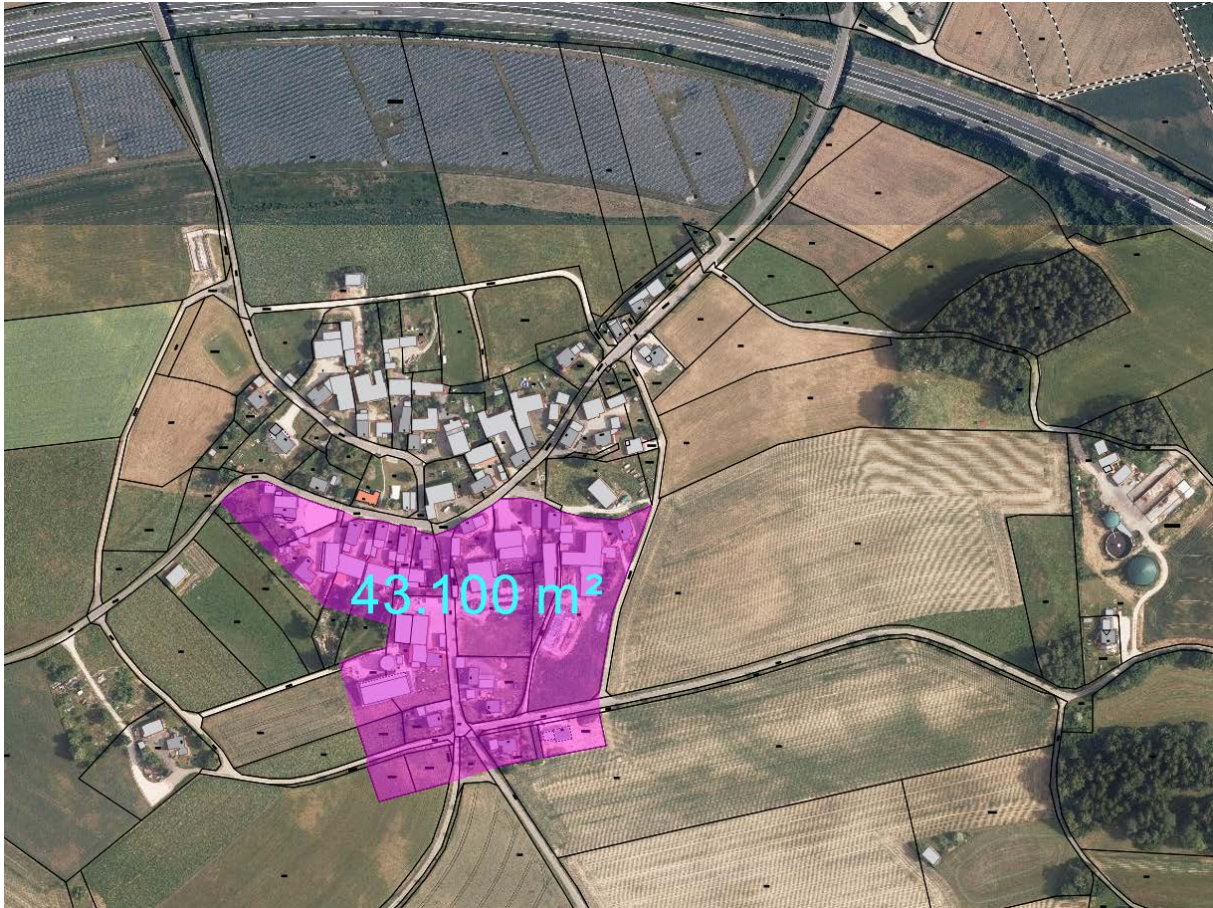


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Höhe“ im OT Buckendorf

## 1.2 Lage, Größe des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

### Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des neuaufzustellenden Bebauungsplans „An der Höhe“ umfasst eine Größe von 43.000 m<sup>2</sup> und liegt im südlichen Bereich, des Ortsteils Buckendorf, Gemarkung Buckendorf.



Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nrn.:

51 (Teilbereich), 49 (Teilbereich), 47 (Teilbereich), 45 (Teilbereich), 43/4, 43, 20 (Ortsstraße), 20/2, 36, 32, 30, 28, 203, 204/2, 745 (Ortsstraße), 748/2, 748 (Teilbereich), 748/1, 747 (öFW), 801 (Teilbereich), 822 (öFW), 827/2, 827/1, 827/3, 577/1 (Teilbereich), 746 (Teilbereich), 577 (Ortsstraße), 578/2, 578/1, 41, 41/1 (Teilbereich), 51/1 (Ortsstraße).

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Westen, Süden und Osten von intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen umrandet.

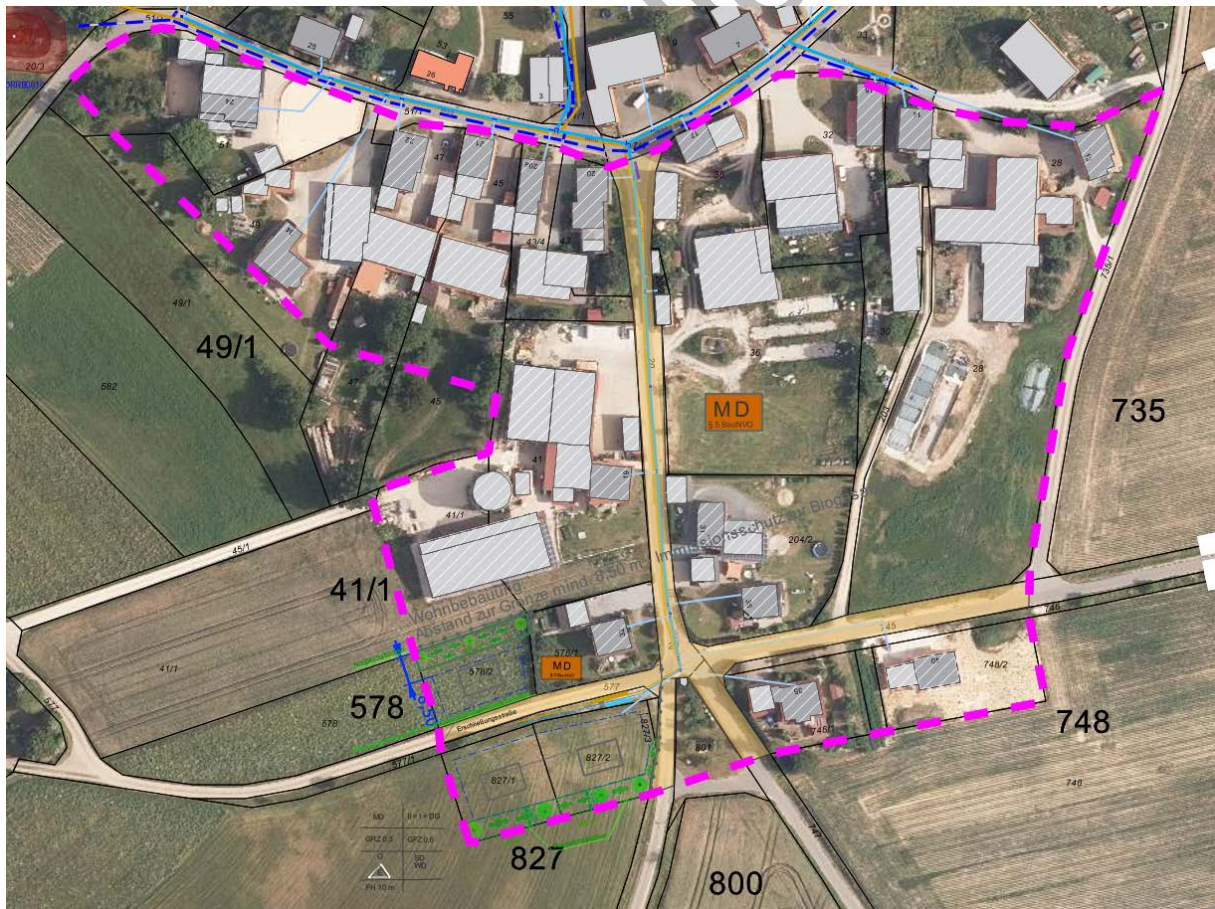
Im Norden wird er von der vorhandenen Ortsstraße (Flur-Nrn. 51/1 und 117/4) und den Flur-Nrn. 26 und 33 begrenzt, im nordöstlichen Bereich schließen sich weitere Bebauungen des Ortsteils Buckendorf an.

Im Osten verläuft direkt am Geltungsbereich der ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg mit der Flur-Nr. 735/1 woran sich die intensiv ackerbaulich bewirtschaftete Fläche mit der Flur-Nr. 735 anschließt.

Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich mit folgenden Flur-Nrn. begrenzt:

49/1, 41/1, 578, 827, 800, 748, es handelt sich hierbei um intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen.

Alles Gemarkung Buckendorf.





#### 1.4 Städtebauliche Begründung

Die vielfache Nachfrage an Wohnraum, auch in den Außenorten der Stadt Weismain, ist das Ergebnis der hohen Standortqualität, durch die gute Infrastruktur, die günstige Verkehrsanbindung und natürlich in den Außenorten der dörfliche Charakter mit der wunderschönen Landschaft.

Die Stadt Weismain möchte die große Anzahl an aktuellen Bauvoranfragen sehr gerne umsetzen, leider ist oft die weitere Entwicklung durch die vorhandenen Schutzgebiete und festgesetzten Biotopkartierungen stark begrenzt.

#### Umfeld des Geltungsbereichs

Im Ortsteil Buckendorf sind im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „An der Höhe“ keine ausgewiesenen Schutzgebiete und auch keine „biotopkartierten Bereiche“ vorhanden.

Im Norden des Ortsteils Buckendorf befinden sich die Autobahn (A70) mit den angrenzenden Photovoltaikanlagen und im Osten eine Biogasanlage.

Dies Faktoren schränken die mögliche Bebauung im OT Buckendorf sehr ein.

#### Prägung des Geltungsbereichs

Strukturell sollte sich die Bebauung des Plangebiets an den vorhandenen städtebaulichen Parametern der Umgebungsbebauung orientieren.

Die örtliche Bebauung ist durch freistehende Einzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise sowie durch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen charakterisiert. Die Dachlandschaft wird durch Sattel- oder Walmdächer geprägt.

Die Wohngebäude verfügen meist über einen großzügigen, hausumrahmenden Garten sowie Stellplätze oder Carports vor dem Gebäude angeordnet, sodass man von einer stark dörflich geprägten Bebauung sprechen kann.

Vorhandene Bebauungen - Bildmaterial:

Flur-Nrn. 578/1 und 41



Flur-Nr. 748/1



Flur-Nr. 748/2



Flur-Nr. 204/2



Abbildung: Dorfansicht von Osten





Abbildung: Ansicht der Bauplätze



Abbildung: Blickrichtung zur Abbildung „Ansicht der Bauplätze“

## Geplante Baumaßnahmen

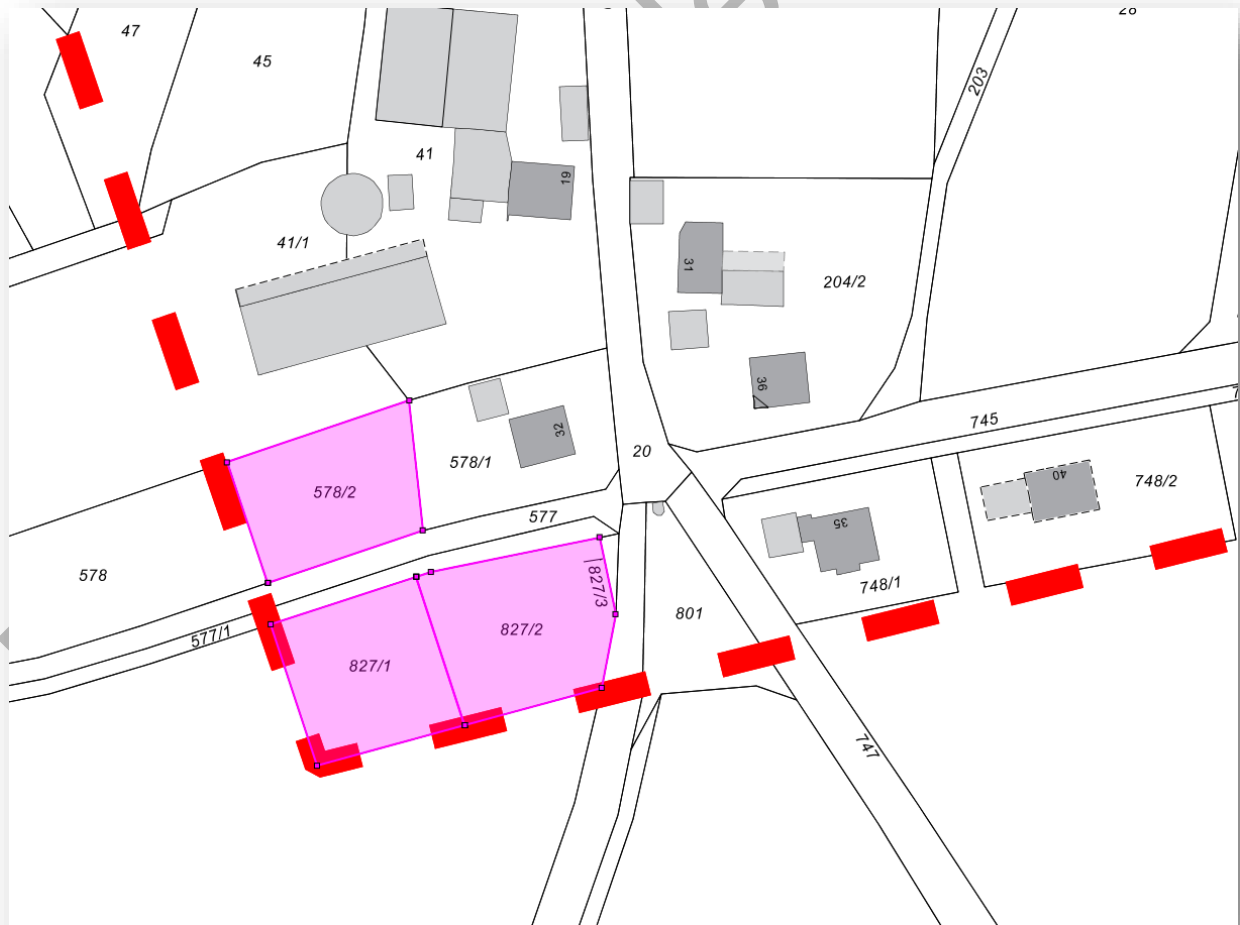
Die Bauherren beabsichtigen auf den Grundstücken der Flur-Nrn. 827/1 und 827/2 Einfamilienhäuser mit jeweils einer Doppelgarage zu errichten.

Die Dachformen sind als Satteldächer geplant.

## Städtebauliches Konzept

Die Stadt Weismain hat zur Ermittlung der Bauplätze die Möglichkeit der Innenentwicklung zugrunde gelegt.

In Verlängerung der beidseitig bestehenden Bebauungen, sollen drei weitere Grundstücke geschaffen werden um den Ortsrand von Buckendorf abzurunden, sodass im Süden eine innerörtliche Nachverdichtung, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, erfolgen soll.



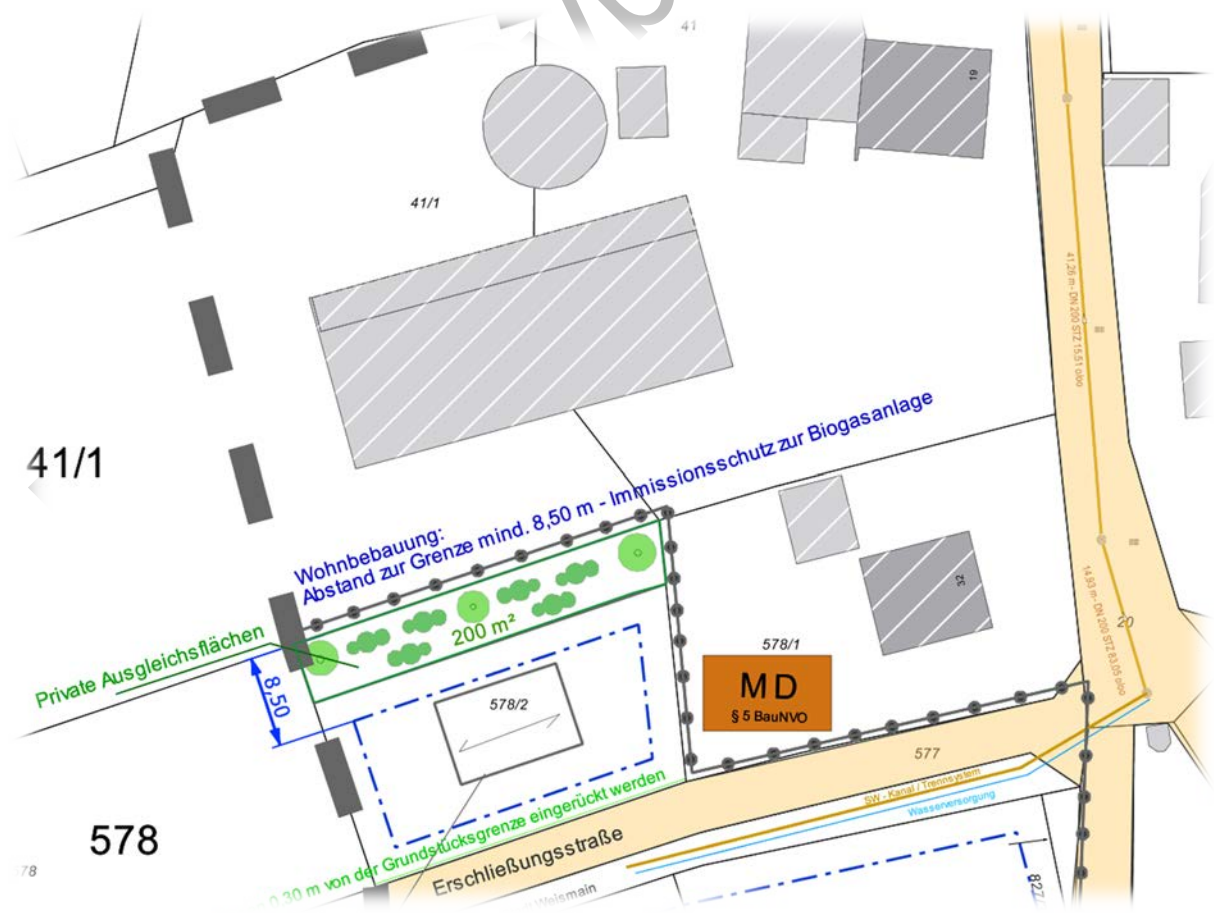
## 1.5 Immissionsschutz mit Begründung des Geltungsbereichs

Die geplanten Bauplätze für die Wohnbebauung grenzen im Norden an die bestehende Biogasanlage, was eine Wohnbebauung in diesem Bereich grundsätzlich unmöglich macht, da sich der südliche Bereich von Buckendorf zu einem „Wohngebietscharakter“ entwickeln würde.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt in Lichtenfels ist die Voraussetzung für eine Wohnbebauung nur dann möglich, wenn die künftigen Bauplätze, mit einem Teilbereich des Ortsteils Buckendorf als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Dies ist möglich, da das Mischungsverhältnis im Dorfgebiet, noch Beachtung findet.

Auf dieser Grundlage wurde der südliche Bereich des Ortsteils Buckendorf mit in den Geltungsbereich einbezogen um das Dorfgebiet (MD) neu festzulegen, da die typischen Charaktereigenschaften eines Dorfgebiets im Ortsteil Buckendorf nicht vorhanden sind. Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wurde eine Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zur Gliederung vorgenommen.

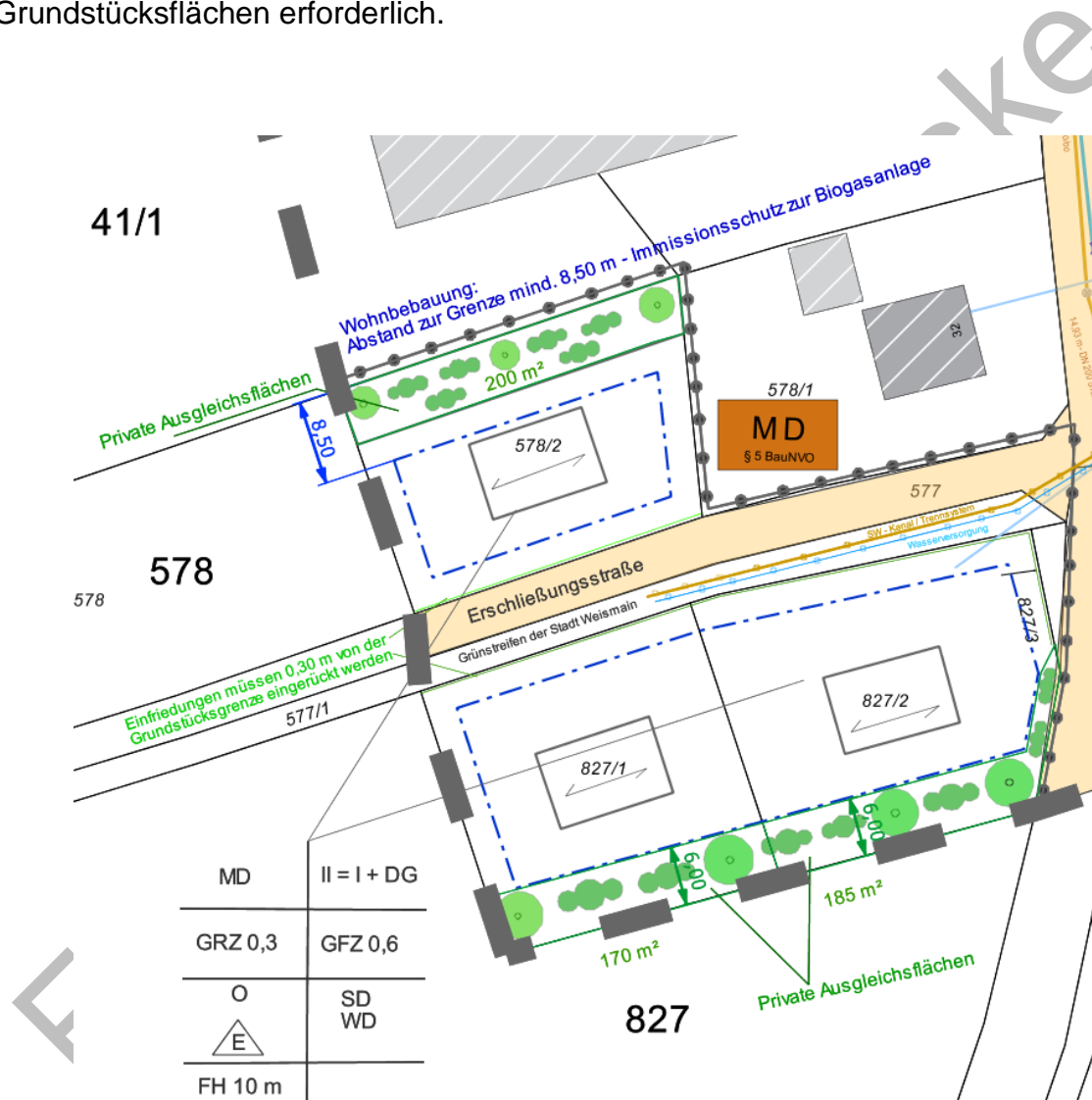
Auf der Flur-Nr. 578/2 ist eine Bebauung nur möglich, wenn ein Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Biogasanlage - Flur-Nr. 41/1) von 8,50 m, eingehalten wird.



Das städtebauliche Konzept und die darauf abgestimmten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Plangeltungsbereich freistehende Einzelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen vor.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die so gewählte bauliche Gestaltung harmonisch in das umgebende Dorfgefüge und die baulichen Strukturen im Umfeld ein.

Aufgrund des vorhandenen Baubestandes wurde von weiteren Festsetzungen abgesehen, lediglich für die unbebauten Flächen im Süden sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen erforderlich.



### Schallschutz

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich weder eine vielbefahrene Straße noch lärmintensives Gewerbe.

Aufgrund dessen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

### Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Sträucher mit eingestreuten Bäumen zur Biogasanlage und landwirtschaftlicher Flächen) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebiets werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm, Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends auftreten können) ortsüblich ist und insofern hinzunehmen ist.

Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des „Gebots der Rücksichtnahme“ ist nicht auszugehen.

### Umweltbericht – Teil der Begründung (siehe „Teil E“; erstellt durch Landschaftsarchitekt Wolfgang Sack aus Bayreuth)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan „An der Höhe“ und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise werden als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

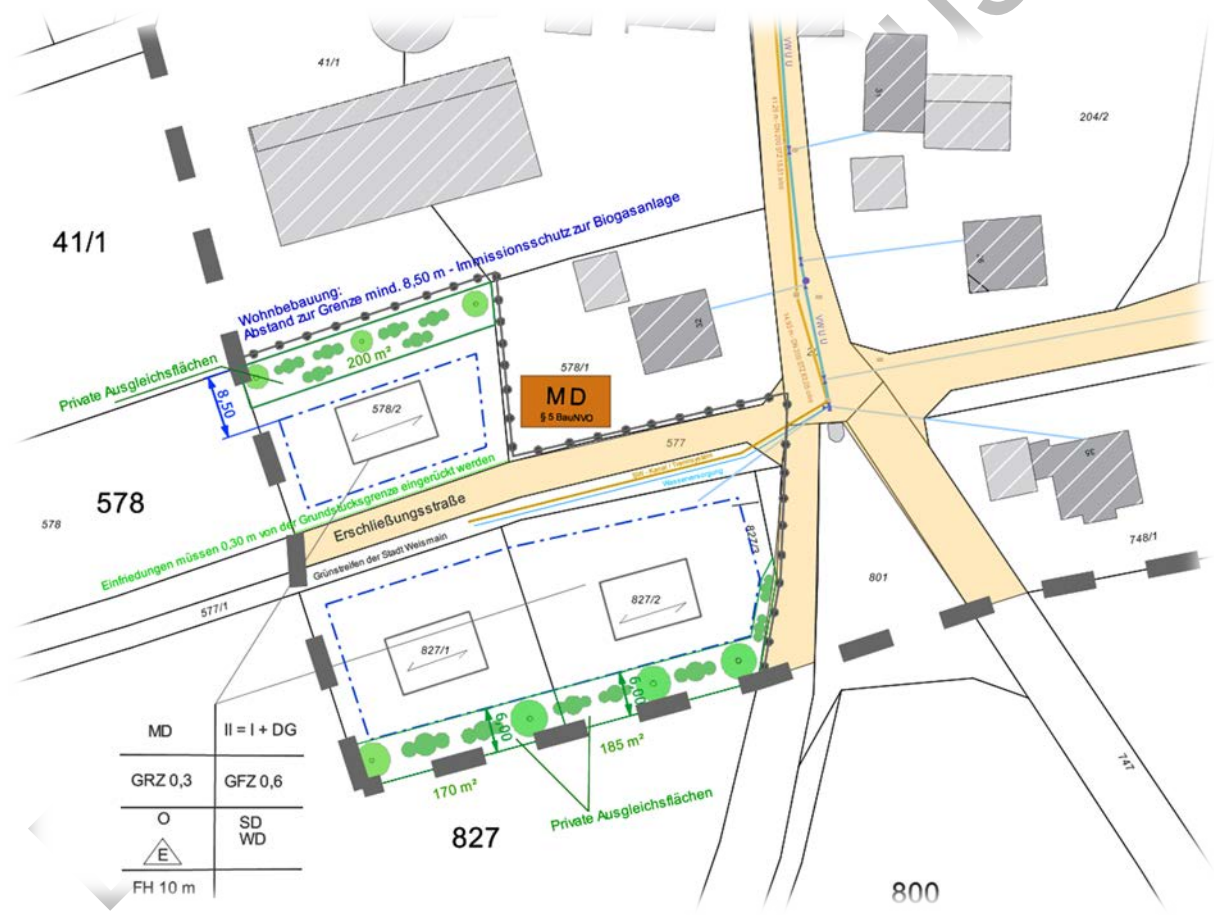
Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

## Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken in Form „privater Ausgleichsflächen“, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB), als Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen festgesetzt werden.

Richtung Süden soll sie die Bebauung in die Landschaft einbetten.

Im nördlichen Bereich stellt sie gleichzeitig eine Abgrenzung zur vorhandenen Biogasanlage dar.





## 1.6 Erschließung

### Zufahrt

Die Erschließung ist gewährleistet. An den Grundstücken verläuft der ausgebaute, öffentliche Feld- und Waldweg „Buckendorf“ mit der Flur-Nr. 577.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird eine Umwidmung zur Ortsstraße durchgeführt.

### Entwässerung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser, ist dem Schmutzwasserkanal der Stadt Weismain zuzuführen.

Der Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Stadt Weismain erfolgt gem. der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Weismain (Entwässerungssatzung - EWS)

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgungsanlage der Stadt Weismain gewährleistet.

Der Anschluss erfolgt gemäß der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Weismain (Wasserabgabesatzung – WAS).

### Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, dezentral auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.

Gegebenenfalls ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtsbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser, von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung), stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.

Eine Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht nicht, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Dies ist seitens des Bauherrn, bzw. dessen Planungsbüro zu prüfen. Auf die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

#### Brandschutz/Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Weismain gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage im derzeitigen vorhandenen Umfang ermöglicht.

Sofern für das Bauvorhaben eine größere Löschwassermenge erforderlich wäre, obliegt es den Bauherren in eigener Verantwortung diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vorzuhalten und auf seine Kosten überprüfen zu lassen.

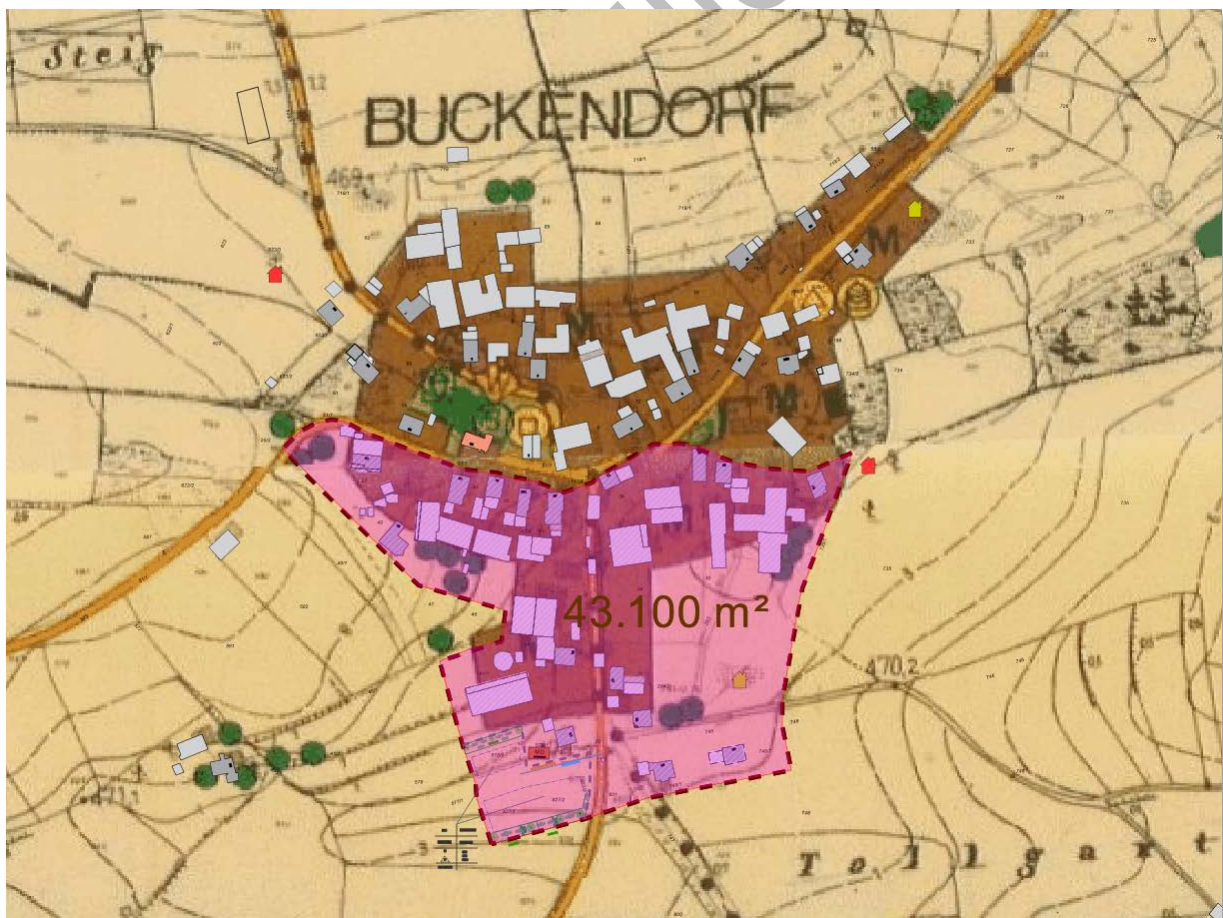
## 2.1 Flächennutzungsplan

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebietes zu schaffen.

Im Hinblick darauf ist im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Umgriff dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren zu ändern.

Entsprechend der verfahrensgegenständlichen Planung soll der Geltungsbereich in eine „gemischte Baufläche“ (Dorfgebietsfläche) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO angepasst werden.



## D) SATZUNG

Vollzug der Baugesetze;

Bebauungsplan „An der Höhe“ im Ortsteil Buckendorf



Die Stadt Weismain erlässt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.8.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) folgenden

# Bebauungsplan „An der Höhe“

im Ortsteil Buckendorf

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan, bestehend aus **Festsetzungen (I)** sowie **Hinweisen (II)**, ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Höhe“ mit den Flur-Nrn. 578/2, 827/1 und 827/2.

Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)  
BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
BayBO (Bayerische Bauordnung)  
i. V. m. (in Verbindung mit)  
i. S. d. (im Sinne des)

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Dorfgebiet (MD) i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt.

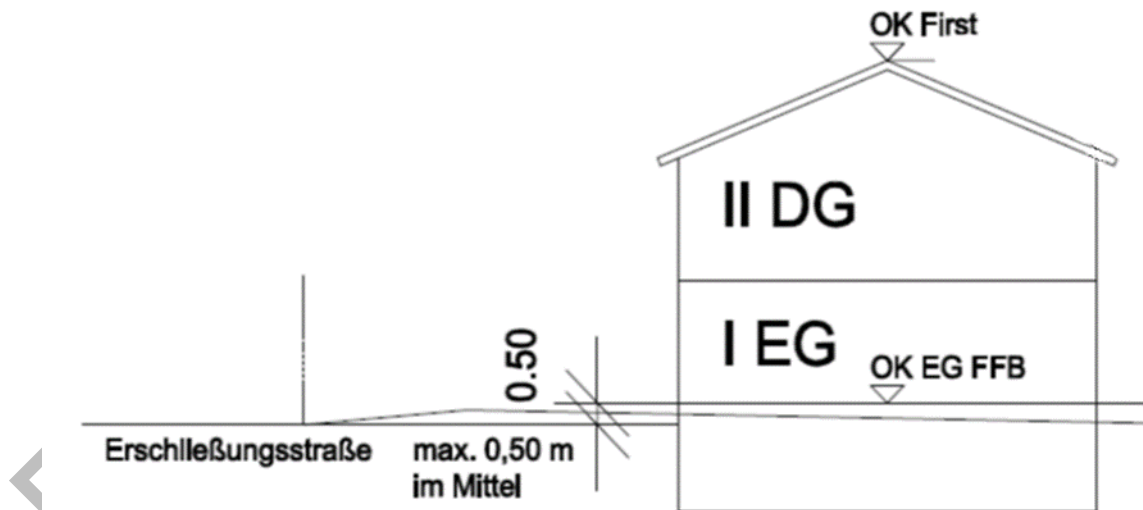
## § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
- II = I + DG Anzahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)  
Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. ( I + DG)
- FH 10 m Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m festgesetzt.

Gemessen wird dabei von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) bis zur Oberkante der Dachhaut.

Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)  
Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück grenzende Straßenniveau.



### § 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Es sind Einzelhäuser zugelassen.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

#### 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen, mit Ausnahme der Festsetzung nach § 4.

Die Garagenstellplatzverordnung muss beachtet werden.

Der Stauraum vor Garagen und Carports, zur Erschließungsstraße (Flur-Nr. 578/2), bzw. zum Grünstreifen der Stadt Weismain (Flur-Nrn. 827/1 und 827/2), muss mindestens 5 m betragen.

Vor dem Stauraum darf keine Einfriedung angebracht werden.

#### 3.3 Einfriedung

Die Einfriedung auf der Flur-Nr. 578/2, muss 0,30 m von der Erschließungsstraße eingerückt werden.

Bei den Flur-Nrn. 827/1 und 827/2 muss die Einfriedung von dem Grünstreifen der Stadt Weismain 0,30 m eingerückt werden.

Die Einfriedung zwischen den Grundstücken ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Vor dem Stauraum der Garagen/Carports darf keine Einfriedung angebracht werden.

Die Flur-Nrn. 827/1 und 827/2 werden über die Grünfläche der Stadt Weismain erschlossen. Die Befestigungen für die Zufahrt auf der Flur-Nr. 577/1 muss vorab mit der Stadt Weismain besprochen und sofort bei Fertigstellung von der Stadt Weismain abgenommen werden. Die Unterhaltslast obliegt den jeweiligen Anliegern.

#### § 4 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

- 4.1 Die innerhalb der Grundstücksflächen festgelegten Ausgleichsflächen dürfen nicht überbaut werden. Eine Bebauung nach Art. 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ausgeschlossen.

#### § 5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Im Geltungsbereich sind die privaten Ausgleichsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB) unter Verwendung standortheimischer Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste in Beachtung der Mindestqualitäten, festgesetzt.

- 5.1 Ausgleichsfläche mit Pflanzbindung  
Bepflanzung als Strauchhecke mit eingestreuten Bäumen:

Bäume 2x verpflanzt 150 – 200 cm

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn   |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Quercus robur    | Stieleiche   |
| Sorbus aria      | Mehlbeere    |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
| Tilia cordata    | Winterlinde  |

Sträucher/Busch 2x verpflanzt 60-100 cm

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Sorbus aria         | Mehlbeere                |
| Rosa Canina         | Heckenrose               |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Cornus sanguinea    | roter Hartriegel         |
| Corylus avellana    | Europäische Hasel        |
| Crataegus monogyna  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |

Herkunft/Material: autochthones Pflanzgut

Die Bepflanzung muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- 5.2 Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

## § 6 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplans "AN DER HÖHE":

- \* Planzeichnung (M 1:1000) / Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- \* Übersichtslageplan (Teil B)
- \* Begründung (Teil C)
- \* Satzung mit Verfahrensvermerke (Teil D)
- \* Umweltbericht (Teil E)

jeweils in der Fassung vom           .

Die Planzeichnung (Teil A) hat nur im Zusammenhang mit „Teil B“ bis „Teil E“ Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Weismain, den           .

.....

Udo Dauer

1. Bürgermeister





## **II. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Denkmalschutz**

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

### **2. Entwässerung und Versickerung**

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser, bestehend aus häuslichem Abwasser, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, dezentral auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Gegebenenfalls ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser, von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser (Versickerung), stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf.

Eine Erlaubnispflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser besteht nicht, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Dies ist seitens des Bauherrn, bzw. dessen Planungsbüro zu prüfen. Auf die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

### **3. Brandschutz/Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Weismain gewährleistet werden, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage im derzeitigen vorhandenen Umfang ermöglicht.

Sofern für das Bauvorhaben eine größere Löschwassermenge erforderlich wäre, obliegt es den Bauherren in eigener Verantwortung diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vorzuhalten und auf seine Kosten überprüfen zu lassen.

### **4. Immissionsschutz**

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen und Betrieben können insbesondere auch Immissionen i. V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie frühmorgens oder spätabends, auftreten).

### **5. Bodenschutz**

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

### **6. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und deren räumlich funktionalen Umgriff nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Lichtenfels zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **7. Vermessungszeichen**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) zu beantragen hat.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Auch wird auf die Anforderungen an die Statik bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird verwiesen.

Weismain, den           

.....

Udo Dauer  
1. Bürgermeister



### I.III VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.2.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Höhe“ gemäß §§ 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs beschlossen.

Folgende Unterlagen lagen dem Stadtrat in der Fassung vom 18.2.2020 vor:

- \* Planzeichnung (M 1:1000) / Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A)
- \* Übersichtslageplan (Teil B)
- \* Begründung (Teil C)
- \* Satzungsentwurf (Teil D)
- \* Umweltbericht – Teil der Begründung (Teil E)

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.3.2020 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

(Schautafel 10.3.2020, Homepage 10.3.2020, Jurabote 26.3.2020)

Weismain, den \_\_\_\_\_

.....

Udo Dauer

1. Bürgermeister



3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **18.2.2020** hat im Rahmen einer Auslegung vom 18.3.2020 bis 22.4.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung wurde eine Woche vorher

- an der Schautafel ab 10.3.2020
- auf der Homepage ab 10.3.2020 bekanntgemacht.  
(<https://www.stadt-weismain.de/bekanntmachungen>)

Im Juraboten wurde am 26.3.2020 darüber informiert.

4. Die frühzeitige Beteiligung/Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „An der Höhe“ in der Fassung vom 18.2.2020 wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Weismain, den \_\_\_\_\_

.....

Udo Dauer

1. Bürgermeister



I.IV BETEILIGUNGSVERFAHREN