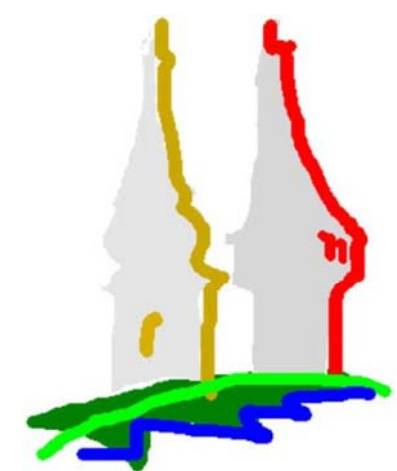


BEBAUUNGSPLAN "KRÖGELSTEIN IV" STADT HOLLFELD LANDKREIS BAYREUTH



Textteil zum Bebauungsplan "Krögelstein IV", Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Hollfeld vom 21.09.2021.

Präambel:
Die Stadt Hollfeld erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
b) der Bauordnungsverordnung 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
c) der Bayerischen 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
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 1802) geändert worden ist
g) der Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (GVBl. 1991 I S. 39), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom als Satzung.

- ### A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauVO
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-16 BauVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und § 3 BauVO in Verbindung mit § 15 BauVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungswesens), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verkehrsflächen), Nr. 4 (Garagenbauten) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbaren angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Nutzungen darstellen.
- 1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 1.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je geplantem Baurecht auf maximal 2 begrenzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauVO)**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
- 2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig; II.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO) Gemäß Planzeichen
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO) Gemäß Planzeichenschieb
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- 2.4.1 Traufseitige Wandhöhe: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante/Außenwand/Oberrande Dachstuhl.
- 2.4.2 Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, bei Putzflächen 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale Firsthöhe als Firsthöhe (8,00 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.
- 2.4.3 Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)**
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.2 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene Gebäude auf "Grundflächenzahl" ausgesetzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

- II**
z. B. 0,4
z. B. 0,6
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**
- 5.1 Kreisstraße BT 39 mit 15,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG sowie Ortsdurchfahrtszone gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStVG (OO-E) bzw. mit 10,0 m breiter Anbauverbotszone im Bereich des Plangebietes sowie 15,0 m breiter Anbauverbotszone außerhalb des Plangebietes.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Verkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg
Die Straßen- und Verkehrsflächen sind als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
- 6.2 Selbständiger Fuß- oder Radweg
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 8.1 Abwasserleitung bestehend
- 8.2 Abwasserleitung geplant
- 8.3 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Vor- und Entsorgungslösungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- 9.1 Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Grundstücksflächen.
Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für gestalterische Baum-/Strauchpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsstufe (< 10 m Höhe) sowie eine randliche Einreihung mit Nadelgehölzen ist unzulässig.
Die Anlage von Steinplätzen ist nicht zulässig.
- Artenliste standortheimischer und kindgerechter Gehölze:
Groblaubige Straucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Obstgehölze in Sorten

- 9.2 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als natürliche Ortsrandbegrenzung mit lichten Gehölzpflanzungen (siehe Planzeichen unter 13.1) zu gestalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsstufe (< 10 m Höhe) sowie eine randliche Einreihung mit Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 9.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Zu straßenbegleitenden Einreihung sind zudem Pflanzgehölze festgesetzt (siehe 13.3). Die Anlage eines Erdwalls bzgl. Schallschutz im Osten des Geltungsbereiches ist zulässig.
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasser-Versickerungsbecken (RVB) ist mit einer Saugmischung für wechsellastige Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen. Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind in Form von Schotterwegen zulässig. Der Beckenbereich ist vor Gehölzschäden zu reparieren.
- 9.4 Minimierung der Versiegelung
Zur Minimierung der Versiegelung und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- 10.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserrückhaltung
Regenwasser-Versickerungsbecken zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A17.
Das Versickerungsbecken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
- 11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 11.1 Planzote innerhalb privater Grünflächen
Zur Ortsrandbegrenzung sind innerhalb der privaten Grünflächen Strauchgruppen und hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellte Anordnung der Strauchgruppen ist als Vorschlag zu sehen und nicht bindend. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Straucher: Strauch 2 mal verpflanzt (Zv), Höhe 80/100 cm
Bäume: Hochstamm 2 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 10-12 cm, mit Ballen
- 11.2 Planzote innerhalb der Grundstücksflächen
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkröniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.
Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Hochstamm: 2 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 16-18 cm, mit Ballen
- 11.3 Planzote innerhalb der öffentlichen Grünflächen
Zur Eingrünung des Straßenraumes und der Wegeverbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen hochstämmige, großkrönige Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes zulässig.
Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Hochstamm: 3 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 16-18 cm, mit Ballen
- 11.4 Artenzusatzmaßnahmen
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmitter (BSP: LED mit geringem UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.1 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.1.1 Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) unflankende Flächen erhalten. Grenzabstände müssen der BayBO entsprechen.

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- 10.1 Umgrünung von Flächen für die Wasserrückhaltung
Regenwasser-Versickerungsbecken zur Versickerung des Niederschlagswassers nach DWA-A17.
Das Versickerungsbecken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.
- 11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 11.1 Planzote innerhalb privater Grünflächen
Zur Ortsrandbegrenzung sind innerhalb der privaten Grünflächen Strauchgruppen und hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellte Anordnung der Strauchgruppen ist als Vorschlag zu sehen und nicht bindend. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste, Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig). Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Straucher: Strauch 2 mal verpflanzt (Zv), Höhe 80/100 cm
Bäume: Hochstamm 2 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 10-12 cm, mit Ballen
- 11.2 Planzote innerhalb der Grundstücksflächen
Zur allg. Eingrünung des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkröniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.
Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Hochstamm: 2 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 16-18 cm, mit Ballen
- 11.3 Planzote innerhalb der öffentlichen Grünflächen
Zur Eingrünung des Straßenraumes und der Wegeverbindungen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen hochstämmige, großkrönige Laubbäume zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind unter Beibehaltung des Begrünungskonzeptes zulässig.
Folgende Mindestpflanzanzahl ist für die Pflanzungen zu beachten:
Hochstamm: 3 mal verpflanzt (Zv), Stammumfang (SU) 16-18 cm, mit Ballen
- 11.4 Artenzusatzmaßnahmen
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmitter (BSP: LED mit geringem UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.1 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.1.1 Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) unflankende Flächen erhalten. Grenzabstände müssen der BayBO entsprechen.

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 15.1.2 Carports und Stellplätze können oberhalb auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen.
- 15.2 Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 15.2.1 Verkehrslärm
Aufgrund der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Verkehrslärms (Kreisstraße BT 39) festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Grenzwerte gemäß DIN 18005 werden die zu betrieblernen und im Plan orange markierten Fassaden der jeweils 1. Bauebene westlich und östlich der Kreisstraße folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Alle Bauteile der von den Überschreitungen betroffenen Fassaden müssen folgende Schalldämmmaße für Fenster (R_w) und Fassadenbereiche (R_f) aufweisen:
- | von Überschreitungen betroffene Fassaden | Schalldämmmaß R _w /R _f [dB] |
|--|---|
| 35 | 35 |
- Der passive Lärmschutz ist gemäß den folgenden Zuständigkeitsvorschriften entsprechend nachzuweisen.
- 15.2.2 Gewerbelärm
Auf die Ausführungen zum gewerbelärmtechnischen Schutz in der Begründung zum Bebauungsplan und das entsprechende Immissionsschutzgutachten der Höck & Partner Sachverständige PartG mbH vom 30.03.2022 zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen; es gelten die dortigen Regelungen.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m, Breite 10,0 m, am Ostrand des Allgemeinen Wohngebietes.
- Passive Schallschutzmaßnahmen
Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass gemäß der schalltechnischen Untersuchung bei den 7 im Plan mit magenta (rosa) markierten Fassadenbereichen nur offene Fenster und Türen zu nicht schutzbedingten Räumen nach DIN 4109 (Küchen, Bäder, Flure, Treppenhäuser, Abstellräume) zu liegen kommen. Alternativ sind offene Fenster und Türen zu schutzbedingten Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büro und Wohnküchen) zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Laubengänge, verglaste Loggien, Prallschichten, hinterlüftete Giebelwände, Filigranwände) geschützt werden.
- 15.3 Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Schuttbereiche im Bereich von Straßenzugängen innerhalb des Plangebietes sind durch einen schutzbedingten Lärmschutzwall (Lärm) unter Nr. 6 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (8:00 bis 22:00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (bestmögliche Nachtschalle zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht leistungsfähig i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
- 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauVO)
- 15.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen

1. Wohngebäude
- 1.1 Dachform
Zeltächer sind nicht zulässig. Alle weiteren Dachformen sind zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Es sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.3 Dachabdichtung
Es sind alle Dachabdichtungen zulässig.
Bei Dachabdichtungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dachabdichtungen aus Kunststoff sind zulässig oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Flachdächer sind fachgemäß zu begrünen und mit geeigneter Substratbedeckungen auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen solarerzeugende Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden, Süd-Westen oder Westen ausgerichtet sind, soweit darauf die Installation solcher Anlagen technisch möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass die Verkehrselemente auf der Kreisstraße BT 39 nicht durch die Sonnenkollektoren behindert werden können.
Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
Die Gesamtlänge von Giebeln darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestanzahl der Giebel je Gebäude 1,50 m.
Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Giebeln zulässig. Dachterrassen sind zulässig.
- 1.5 Fassadengestaltung
Es sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
- 1.6 Kniestock
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
- 1.7 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfrontrichtung ist frei wählbar.
- 1.8 Höhenlage
Hausneigung und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) darf maximal 50 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. B) liegen. Bezugspunkt ist das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes angrenzende Straßenniveau.
2. Garagen, Carports und Stellplätze
- 2.1 Dachform bei Garagen und Carports
Es sind alle Dachformen zulässig.
- 2.2 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
- 2.3 Dachdeckung
Es sind alle Dachdeckungen analog der Wohngebäude zulässig.
- 2.4 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einreihung versehen werden, wenn diese einen Anreiz mit Fernbedienung aufweist.
- 2.5 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Letztatz zu "Gefahrenen Stellplätzen").
3. Geländeanpassung
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abtragung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenabschlüsse mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenerlebens, wie Abtragungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.
4. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin (Planstraßen A und B) auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhenunterschiede $> 1,50$ m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Befestigungen gelten bei Schotterdecken.
Zwischen bebaubaren Privatgrundstücken gelten hinsichtlich der Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.
6. Niederschlagswasser
Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.
7. Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauen, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell geteilte Bauverfahren) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

- C. Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- z. B. 1225
3. Flurstückskennungen
4. Höhenlinien
5. Bestehende Böschungen
6. Geplante Böschungen
7. Bestehende bauliche Anlagen
8. Bebauungsvorschlag Hausbebauung
- 8.1 Hauptgebäude
- 8.2 Garage oder Carport
9. Maßstäbe
10. Erklärung der Nutzungsbezeichnungen / Nutzungsstempel
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | |
11. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regenverträge und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenabsatz nicht vermeiden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostenersparnisse zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdmüll mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
12. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
13. Rückstaueicherung, Kellerentwässerung
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergetriebenen Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergetriebenen Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgerecht.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserabfuhrung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabfuhrung) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Dem jeweiligen Bauherrn wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
14. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgelassen werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergetriebenen Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergetriebenen Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgerecht.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserabfuhrung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabfuhrung) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Dem jeweiligen Bauherrn wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

15. Grenzabstände bei Befestigungen
Neupflanzungen von Gehölzen und die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Befestigung freizuhalten. Bäume und befestigte Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trasseachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und "Entsorgungsbefreiung", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVWG-Richtlinie GW15 sind zu beachten.
16. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an dem Fund teil, so wird dem Fund gefolgt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses mit, so wird 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
17. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauplanes liegenden Flächen Altlasten (bzw. Altlastverdachtsflächen) eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.
18. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinzunehmen.
19. Immissionschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspiegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abfriergeräte, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summierung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 20. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.14 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (8:00 bis 22:00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (bestmögliche Nachtschalle zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht leistungsfähig i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der befallenen Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Beifall der Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bauplanes für schutzbedingte Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgelegt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebereich der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem jeweiligen Fenster eines schutzbedingten Raumes.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan "Krögelstein IV", Stadt Hollfeld, wird gemäß § 13a BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 21.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krögelstein IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2021 öffentlich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 18.10.2021 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2022 bis 2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 2022 örtlich bekannt gemacht. Im Auslegungsraum wurden zudem alle mit dem Bebauungsplan-Verfahren zusammenhängenden Unterlagen in das Internet eingestellt.
6. Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan "Krögelstein IV" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

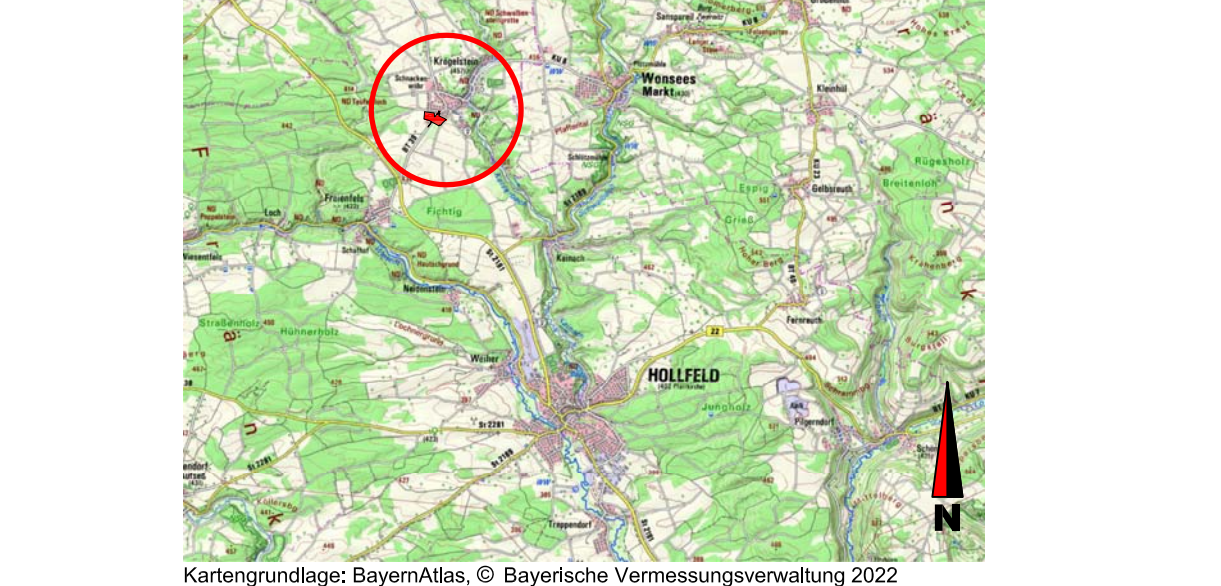
Hollfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Hollfeld, den (Siegel)

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN KRÖGELSTEIN IV STADT HOLLFELD LANDKREIS BAYREUTH



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BAMBERG, 31.05.2022

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 593393
Fax 0951 595933
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschicht • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner ParGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
0911 93937-0 fax 93937-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de