

# MARKT HEILIGENSTADT i.OFr.

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRÜNDLEIN" (BA II)

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung betrifft den westlich gelegenen BA II des Bebauungsplans. Im östlich angrenzenden Bereich BA I bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gründlein" i.d.F. vom 13.10.1997 unverändert bestehen.



### 1. Änderung des Bebauungsplans „Gründlein - 2. Bauabschnitt“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

Der Markt Heiligenstadt erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, der Bauabstandsverordnung (BAuAV) i.d.F. vom 21.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als SATZUNG:

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB), §§ 1-11 der Bauabstandsverordnung - BauAVVO)  
Entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 **MI** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 **0,8** Geschosflächenzahl als Höchstmaß: 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO

##### 2.4 Höhenfestsetzung

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m bei II=ErD (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) bzw. 6,50 m bei II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenwand / OK Dachhaut.

##### 2.5 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Anzahl der Wohneinheiten darf pro Wohngebäude maximal zwei betragen.

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **o** offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.1.1 **△** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 **—** Baugrenze

##### 3.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max.	Geschosflächenzahl max.
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

##### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 **■** öffentliche Verkehrsfläche

- 4.2 **■** öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg
- 4.3 **■** Fußweg
- 4.4 **P** öffentliche Parkplätze
- 4.5 **—** Straßenbegrenzungslinie

##### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 **■** öffentliche Grünfläche
- 5.2 **V** Verkehrsgrünfläche

##### 6. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 6.1 **|||||** Weitere Wasserschutzzone  
Im Bereich nördlich dieser Grenze müssen die Gründungssohlen der neu geplanten Gebäude 2,0 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen; die Lagerung wasserführender Stoffe darf nur in dichten Behältern erfolgen. Weitere Aussagen zur Schutzzone sind der Begründung zu entnehmen.

##### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 **●** Bestehende und zu erhaltende Bäume
- 7.2 **○** Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)
- 7.3 **○** Pflanzgebot für Strauchbäume, Sträucher und Hecken mit Bereichsbindung am Rand des Baugebiets

##### 8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 8.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.2 **4,5** Maßangabe in Meter
- 8.3 **SD,WD,ZD,PD** zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pulldach
- 8.4 **↔** einzuhaltende Firstrichtung; Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- 8.5 **---** Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

#### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

###### 1. Bauliche Gestaltung

- 1.1 Dachform, Dachneigung  
Als Dachform sind  
- bei Bauweise II = ErD (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 38° bis max. 48° zulässig;  
- bei Bauweise I (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) durchgängige Pulldächer (Dachneigung 7-20°) oder flache, symmetrische Walm-, Zel- oder Satteldächer (Dachneigung 20-30°) zulässig.

- 1.2 Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.

- 1.3 Zulässiger Kniestock  
Der Kniestock bei der Bauweise II=ErD - gemessen von OK Rohdecke über EG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Bei der Bauweise II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) ist kein Kniestock zulässig.

- 1.4 Dachüberstände  
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
- an der Traufe: max. 0,60 m  
- am Ortsgang: max. 0,50 m.

- 1.5 Gebäudestellung  
Die eingetragene Hauptfirstrichtung muss eingehalten werden; eine Drehung des Hauptgebäudes oder von Gebäudeanteilen um exakt 90° ist jedoch zulässig. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

- 1.6 Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Wohngebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schurmergrüstrahlen nachzuweisen.

- 1.7 Versorgungsleitungen  
Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

##### 2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- 2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen oder Toren eingeschränkt werden kann.
- 2.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, Flachdach oder mit der Dachform des Hauptgebäudes auszuführen. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- 2.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 2.6 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und zusätzlich innerhalb der ausgewiesenen "Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze" zulässig. Reine Stellplätze können zudem auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden.
- 2.7 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 der Bauabstandsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

##### II. GRÜNDORDNUNG

- 1. Einfriedungen  
Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Zäune und Mauern mit einer Höhe von maximal 1,25 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Türen und Tore innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- 2. Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke  
Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelhölzern nicht zulässig.
- 3. Flächenbefestigung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil). Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 4. Oberflächenentwässerung  
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuführen.
- 5. Geländeanpassung  
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs wie Abragungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden bzw. gering zu halten. Aufschüttungen müssen sich in die Eigenart der natürlichen Geländeoberfläche einfügen und sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Der Mindestabstand des Böschungsfußes wird auf 1 m festgelegt. Stützmauern dürfen bis maximal 0,60 m über natürlichem Gelände errichtet werden. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

#### C. HINWEISE

1. 396 Flurstücknummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Vorschlag zur Neuparzellierung
4. bestehende Gebäude
5. vorgeschlagene Gebäudestellung
6. Alle dargestellten Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind reine Straßenbreiten. Eventuell zum Straßenbau benötigte Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
7. Die Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern. Eine Kellerentwässerung ist im gesamten Plangebiet nur über private Abwasserbehandlungsanlagen möglich.
8. Bei Erschließungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs eventuell auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
9. Auf mögliche Immissionen durch den Betrieb des westlich angrenzenden Nahversorgungszentrums wird hingewiesen.
10. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist eine erlaubnisfreie Versickerung nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht zulässig.

#### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2018 die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.09.2018 öffentlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Heiligenstadt i. OFr. hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.06.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 06.06.2019 als Satzung beschlossen.

Heiligenstadt, den 06.06.2019

*Krämer*  
Krämer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... / AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

ausgefertigt: Heiligenstadt i. OFr., .....

*Krämer*, 1. Bürgermeister (Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heiligenstadt i. OFr., den 06.06.2019

*Krämer*  
Krämer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

PROJEKT

AUFTRAGGEBER

DARSTELLUNG

PLANVERFASSER

MARKT HEILIGENSTADT i. OFr.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GRÜNDLEIN" (FÜR DEN II. BAUABSCHNITT)

Markt Heiligenstadt  
Marktplatz 20  
91332 Heiligenstadt

M. 1 : 1000

Fassung vom 06.06.2019

**REGIOKONZEPT**  
STANDORTENTWICKLUNG  
BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU

Jörg Streng, Dipl.-Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner  
Lindenweg 8, D-95445 Bayreuth  
Tel. +49 (0)921 - 741 27 40  
info@regio-konzept.de