

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Binzig“

Gemeinde Wiesenthau, Landkreis Forchheim  
Fassung vom 18.08.2020

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Binzig“ werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

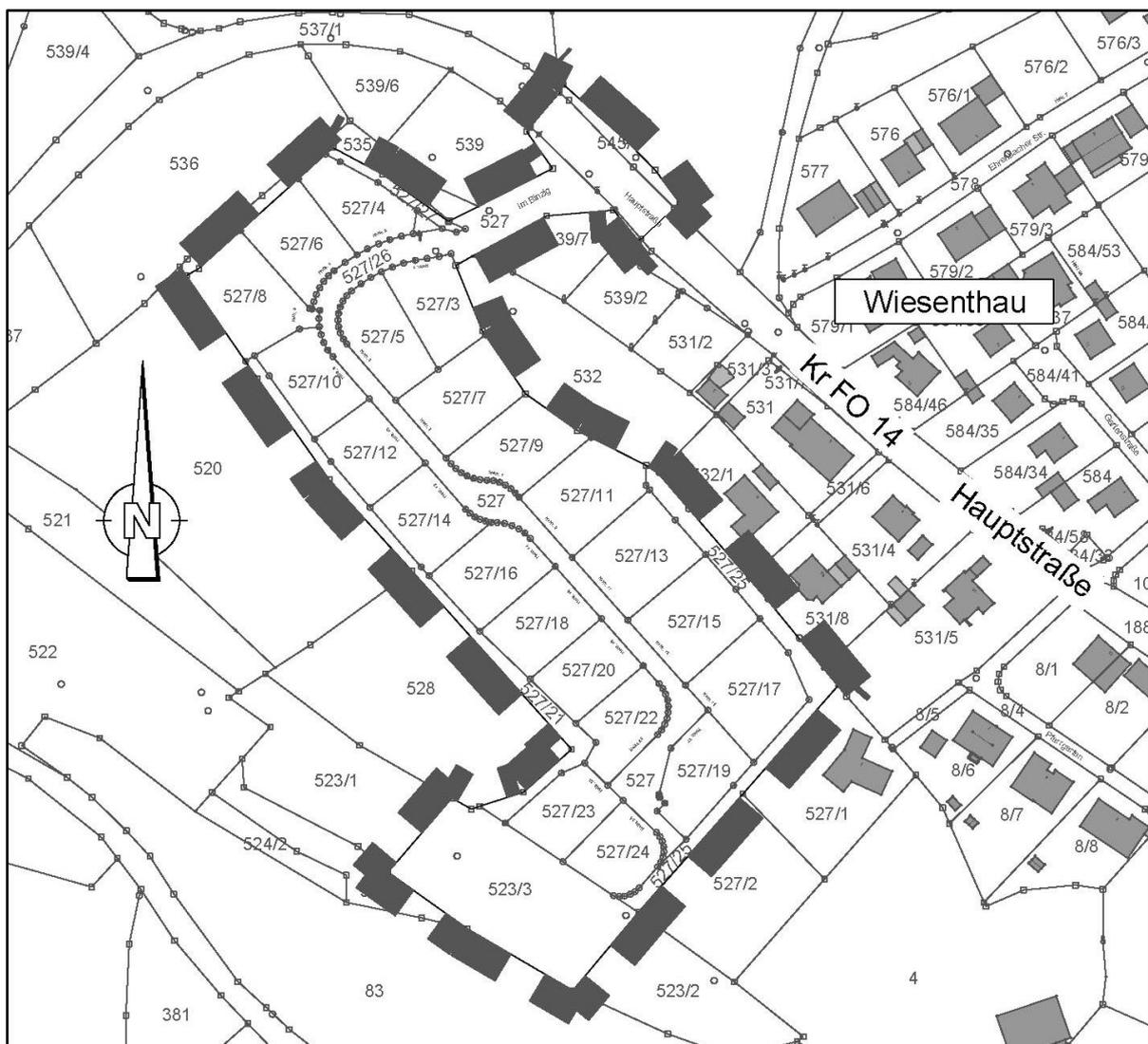
### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bergseitige Grundstücke sind:

527/3, 527/5, 527/7, 527/9, 527/11, 527/13, 527/15, 527/17 und 527/19.

Talseitige Grundstücke sind:

527/4, 527/6, 527/8, 527/10, 527/12, 527/14, 527/16, 527/18, 527/20, 527/22, 527/23 und 527/24.



- Änderung des Punktes „2.7 Höhenlage der Gebäude“ wie folgt:  
Höhenlage der Gebäude:  
Für die talseitig der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt.  
Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.  
  
Für die bergseitig der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.  
  
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung**

- Änderung des Punktes „4.4 Wintergärten“ wie folgt:  
Wintergärten:  
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Als Dachform sind für Wintergärten auch Flachdächer und auch flach geneigte Dächer (Dachneigung max. 20°) zulässig. Von den Vorgaben zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden kann bei Dächern von Wintergärten abgewichen werden.
- Ergänzung des Punktes 4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
  - 4.5.1 Bergseitige Grundstücke  
Stützmauern im Bereich der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage:  
Stützmauern zum Zwecke der Abstützung der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage und zur Abstützung des anstehenden Geländes sind zulässig.  
  
Für zwei aneinander gebaute Garagen auf der Grenze gilt:  
Im Bereich der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
  - 4.5.2 Talseitige Grundstücke  
Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe bei Garagen ist der von dem Mittelpunkt der Garage (kreuzende Diagonalen der Garagenecken) nächstliegende Punkt auf der Straßenoberkante oder Gehwegoberkante. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Garagemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Stützmauern im Bereich der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage:  
Stützmauern zum Zwecke der Abstützung der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage sind zulässig.

Für zwei aneinander gebaute Garagen auf der Grenze gilt:  
Im Bereich der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage sind Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

#### 4.6 Nutzung des Flachdaches der Garage als Terrasse

Die Nutzung des Flachdaches der Garage als Terrasse ist unter Einhaltung der Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO zulässig.

- Änderung des Punktes „5. Einfriedungen“ wie folgt:  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen.  
Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.  
Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 1,00 m.  
Besondere Regelungen für Stützmauern gelten bei den Punkten B II 4.5.1 und B II 4.5.2.
  
- Änderung des Punktes „7. Aufschüttungen und Abgrabungen“ wie folgt:  
Aufschüttungen und Abgrabungen:  
Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig. Besondere Regelungen gelten bei den Punkten B II 4.5.1 und B II 4.5.2.

**Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Binzig“ in Wiesenthau bleiben unverändert weiter gültig.**

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Wiesenthau hat in der Sitzung vom 18.08.2020 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, „Binzig“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Wiesenthau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2020 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesenthau, den .....

.....  
Bernd Drummer  
Erster Bürgermeister

5. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .....  
AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
6. Ausgefertigt  
Gemeinde Wiesenthau, den .....

.....  
Bernd Drummer  
Erster Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wiesenthau, den .....

.....  
Bernd Drummer  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, 18.08.2020**



**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich