

# BEBAUUNGSPLAN "BINZIG", GEMEINDE WIESENTHAU, LANDKREIS FORCHHEIM

## A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 24.10.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Binzig“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und  
 - Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl  
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl  
 z. B. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

#### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

II (I + D)

maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig.

III (U + I + D)

maximal zulässig sind drei Vollgeschosse

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss, das dritte Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig.

#### 2.4 Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

#### 2.5 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

2 WE

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

#### 2.6 Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante 8,00 m nicht überschreiten.

#### 2.7 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße linsseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die bergseitig liegenden Häuser festgesetzt. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes 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.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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

3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn mit Gehweg bzw. Mehrzweckstreifen, je nach Bauausführung)
- 4.2 Fußweg
- 4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.1 öffentliche Parkfläche
- 4.3.2 Unterhaltungsweg
- 4.3.2 Zufahrt Wertstoffhof
- 4.3.2 Zugang Friedhof
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Ein- bzw. Ausfahrten

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Trafostation

#### 6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Abwasserleitung geplant (A=Abwasser, RW=Regenwasser)

6.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

#### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

7.2 private Grünflächen

#### 8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)

8.2 Entwässerungsmulde

#### 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

9.2 zu pflanzende Bäume mit Standortbindung

9.3 zu pflanzende Sträucher gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

9.4 Befestigungen  
 Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

9.5 Bepflanzungen  
 Pro angefangene 200 m² überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall Abgang zu ersetzen.

9.6 Maßnahmen zum Artenschutz  
 (siehe auch Anhang der Begründung: "Artenschutzrechtliche Beurteilung" von Büro OPUS)

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von 01.10 bis 28/29.02 erfolgen.

Maßnahmen für Brutvögel  
 Aufhängen von 10 Vogel-Nistkästen in den angrenzenden Gehölzbereichen  
 Die Vogelneistkästen müssen regelmäßig gewartet werden. Dazu gehören die Säuberung und Entnahme des alten Nistmaterials jeweils am Ende der Brutzeit für die Dauer von mind. 5 Jahren.

Maßnahmen für Fledermäuse  
 Aufhängen von 10 Fledermaus-Nistkästen in den angrenzenden Gehölzbereichen  
 Es sollen selbstreinigende Flachkästen vorgesehen werden. Die Einflugbereiche müssen freigehalten werden. Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Kästen ist mindestens für die Zeitdauer von 5 Jahren zu vereinbaren.

Maßnahmen für die Zauneidechse  
 Einrichten eines Ersatzhabitats und Umsetzen des Zauneidechsenvorkommens.

9.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (siehe auch Anhang der Begründung: "Artenschutzrechtliche Beurteilung" von Büro OPUS)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

A1: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:  
 ca. 5 m breiter Streifen mit Strüchern zur Ortsrandeingerüstung entstehen, ca. 320 m².  
 Die Heckenfläche soll mit naturnahtypischen Büschen und Sträuchern laut Gehölzliste (siehe Anhang) bepflanzt werden. Sie ist von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten.

A2: Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Zauneidechse):  
 Nordwestliche Teilfläche der Flur-Nr. 521, Gemarkung Wiesenthau, ca. 700 m²  
 Für die Zauneidechse müssen Verstecke und Eiablageplätze geschaffen werden. Des Weiteren stehen in den angrenzenden nordöstlichen Wiesentflurstücken genügend Nahrungsflächen zur Verfügung.

A3: Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche:  
 Südöstliche Teilfläche der Flur-Nr. 521, Gemarkung Wiesenthau, ca. 1100 m².  
 Es soll ca. eine 1.000 m² große Gebüsch- und Heckenlandschaft entstehen. Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen sowie Hecken (s. Gehölzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.  
 Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen und erfolgen in Gehölzgruppen je ca. 250 m². Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen wie ein- bis zweimaliges Ausmähen und Bewässerung bei starker Trockenheit unterhalten. Bei Verlust sind die Gehölze zu ersetzen.

Zeitliche Abfolge der Maßnahmen vor und während der Erschließungsmaßnahme:  
 1. Gehölzrodung durchführen (auf Stock setzen) im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar  
 2. Ersatzhabitat für Zauneidechse vor dem Abfangen und Umsetzen auf der Fl. Nr. 521 der Gemarkung Wiesenthau schaffen  
 3. Zauneidechse im Zeitraum von April bis September umsetzen  
 4. Wurzelstöcke der auf Stock geschnittenen Baumhecken/Gehölze entfernen

#### 10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Anlage einer bepflanzt Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m. Die Krone und die Sichtflächen der zur Kreisstraße (FO 14) zugewandten Seiten werden von der Gemeinde Wiesenthau bepflanzt, gepflegt und bei Ausfall ergänzt. Die Bepflanzung, Pflege und Ergänzung bei Ausfall der nach innen liegenden, grundstücksbezogenen Seiten obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 10.2 Schlafräume und Kinderzimmer im Obergeschoss der drei nordwestlichen Wohnhäuser sind mit schalldämmenden Ba- und Entlüftungsanlagen auszustatten, die einen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichenden Luftwechsel gewährleisten müssen.

#### 11. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets

11.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

11.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke  
 Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

11.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Abführung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

##### 1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Ausnahmsweise ist eine Abweichung parallel zum Straßenverlauf und von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung zugelassen.

Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

##### 2. Dach

2.1 Dachformen  
 SD Zulässige Dachformen: Satteldach

2.2 Dachneigung  
 38° - 52° Zulässige Dachneigung: 38° - 52°

2.3 Dachendeckung  
 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Dachendeckungen aus unbeschichtetem Kupferblech und aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind gestattet.

2.4 Dachüberstände  
 Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
 - an der Traufe: max. 0,75 m  
 - am Ortsgang: max. 0,75 m

2.5 Dachaufbauten  
 Dachgauben sind im Satteldach oder als Schlegelgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verleichen. Die Eindeckung ist dem Hauptdach anzupassen.  
 Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,50 m (gemessen wird von der Außenwand).  
 Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Negative Dachanschnitte sind nur in direkter Verbindung mit Gauben zulässig.

2.6 Zulässiger Kniestock  
 Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

2.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen  
 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

##### 3. Fassaden

Außenwände sind in ortsbühler Struktur mit Mörtelputz als Glatzputz mit Farbanstrich zu gestalten.

Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu wählen. Signalfarben, kräftige Leucht- und Neonfarben sowie stark kontrastierende Farbkombinationen sind nicht zulässig.

Häuser in Holzständerbauweise sind nur verputzt gestattet. Andere Holzhaustypen sind nicht zulässig.

##### 4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Anzahl der Stellplätze  
 Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

4.2 Bauweise  
 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

4.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung  
 Garagen und Nebengebäude die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.

4.4 Wintergärten  
 Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig.

##### 5. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlaten- oder Stabmattenzäune zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste im Anhang auszuwählen.

Trockenmauern aus Naturstein sind zulässig.

Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 1,00 m.

#### 6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.

#### 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante zulässig.

#### 8. Sonstige gestalterische Festsetzungen

8.1 Versorgungsleitungen  
 Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### C. Hinweise

1. 156 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4. 4,50 Maßangaben in Meter

5. 280 Höhenlinien

6. bestehendes Gebäude

7. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder der Rückhaltung geschaffen werden. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

8. Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

9. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

10. Im Zuge der Geländeabtrags- bzw. Erdauhubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

11. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

12. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

13. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

#### D. Nachrichtliche Übernahmen

1. 6232-0229-009 Biotop

2. Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

3. Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone

4. bestehender Abwasserkanal

5. geplantes Niederspannungskabel Bayerwerk (best. Freileitung wird zurückgebaut)

#### Anhang 1

##### Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre Feld-Ahorn  
 Acer platanoides Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Prunus padus Traubenkirsche  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Tilia cordata Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Malus sylvestris Holz-Apfel  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Pyrus communis Wild-Birne  
 Rhamnus frangula Faulbaum  
 Ribes uva-crispa Ribes uva-crispa  
 Rosa arvensis Feld-Rose  
 Rosa canina Hunds-Rose  
 Rubus caesius Kratzbeere  
 Rubus idaeus Himbeere  
 Sambucus nigra Holunder

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel  
 Birne  
 Südkirsche  
 Walnuss  
 Zwetschge

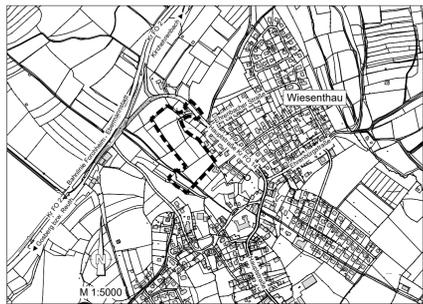
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmender:  
 Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein  
 Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein

Rankhilfe erforderlicher:  
 Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde  
 Humulus lupulus Hopfen  
 Lonicera, in Arten Geißblatt  
 Polygonum Auberti Kloterich  
 Rosa, in Sorten Kletterrosen



# BEBAUUNGSPLAN "BINZIG" GEMEINDE WIESENTHAU LANDKREIS FORCHHEIM



FASSUNG VOM 24.10.2018

WEYRAUTHER INGENIEURGESSELLSCHAFT mbH 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/889040 FAX: 0951/9800444