

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WIESENTHAU OST" GEMEINDE WIESENTHAU, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.02.2025 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenthau Ost“, 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)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Bebauung darf bis 1,7 m an die angrenzende „Schulstraße“ heranrücken.

3.2 Baugrenze

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen: Standortvorschlag

4.2 Bepflanzungen

Pro 400 m² neu überbauter Fläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen.

4.3 Befestigungen

Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

4.4 Maßnahmen zum Artenschutz

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

5. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

An der Ostseite des neuen Schulgebäudes dürfen keine haustechnischen Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen, Kühlaggregate, Außen- und Fortluft der Lüftungsanlage, realisiert werden.

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

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

1. Dach

1.1 Dachformen:
WD, PD, SD, FD Walmdach, Pultdach, Satteldach, Flachdach

1.2 Dachneigung:
17° - 33° bei Walmdach, Pultdach, Satteldach
0° - 10° bei Flachdach

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wiesenthau Ost" bleiben unverändert weiter gültig.

C. Hinweise

1. 352/44 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenzen

3. abzubrechendes Gebäude

4. 1,7 Maßangabe

5. geplantes Gebäude

6. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1. Und Abs. 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

8. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV.

Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

9. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

10. Brandschutz

Die Festlegungen hinsichtlich Löschwasserversorgung, Zufahrten und zweitem Rettungsweg für die Feuerwehr sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wiesenthau Ost"

2. Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplanes (außerhalb des Geltungsbereichs)

3. gesetzlich geschütztes Biotop mit Nummer

4. Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst

5. Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)

6. best. Leitungen unterirdisch (Bayerwerk Netz GmbH)

best. Leitungen unterirdisch (Telekom Deutschland GmbH)

Die dargestellten Leitungen wurden von den Planunterlagen des jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmens übernommen. Mit Abweichungen von der tatsächlichen Lage der Leitungen muss gerechnet werden.

Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass außer den eingetragenen Leitungen nicht noch weitere Kabel, Leitungen, Übergänge, Rohre, Kanäle oder sonstige unterirdische Anlagen vorhanden sind.

E. 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
Quercus robur	Stiel-Eiche
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	Wilde Stachelbeere
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
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

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

Selbstklimmender:

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

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera, in Arten Geißblatt
Polygonum aubertii Knöterich
Rosa, in Sorten Kletterrosen

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Wiesenthau hat in der Sitzung vom 10.12.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenthau Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. (2 Abs. 1 BauGB)

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2024 in der Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025 beteiligt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Mitteilungsblatt vom 13.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen ab Erscheinung des Mitteilungsblattes bis zum Beginn der Auslegung über die Planung zu informieren, wurde hierbei hingewiesen.

3. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2024 bis einschließlich 27.01.2024 beteiligt.

4. Die Gemeinde Wiesenthau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2025 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wiesenthau, den

Bernd Drummer
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Wiesenthau, den

Bernd Drummer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

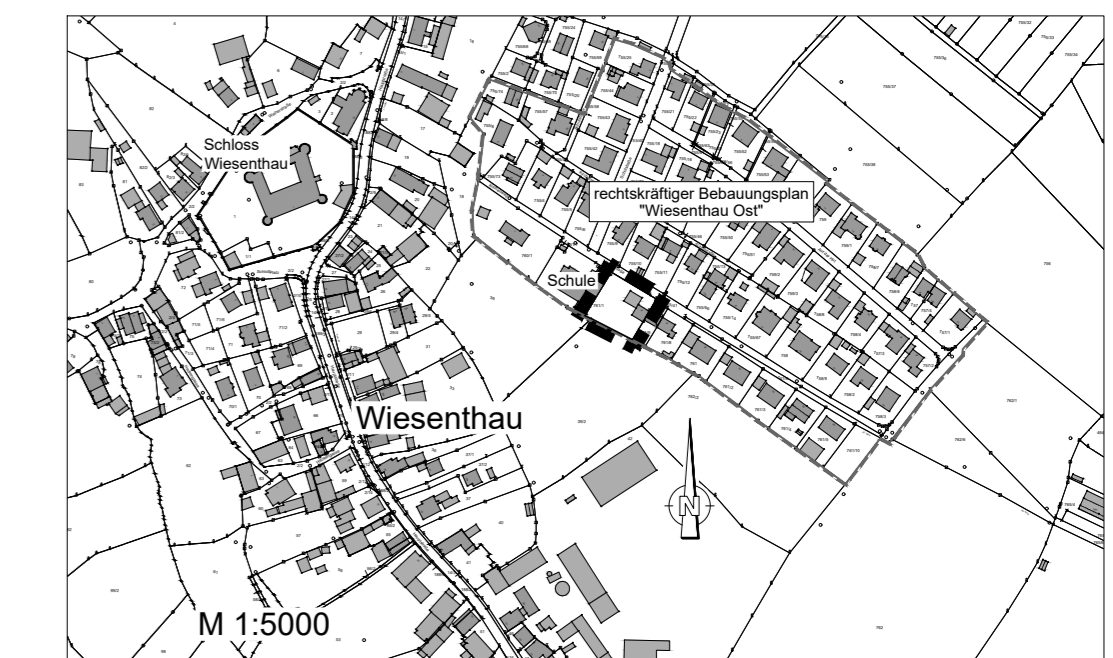
Gemeinde Wiesenthau, den

Bernd Drummer
Erster Bürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

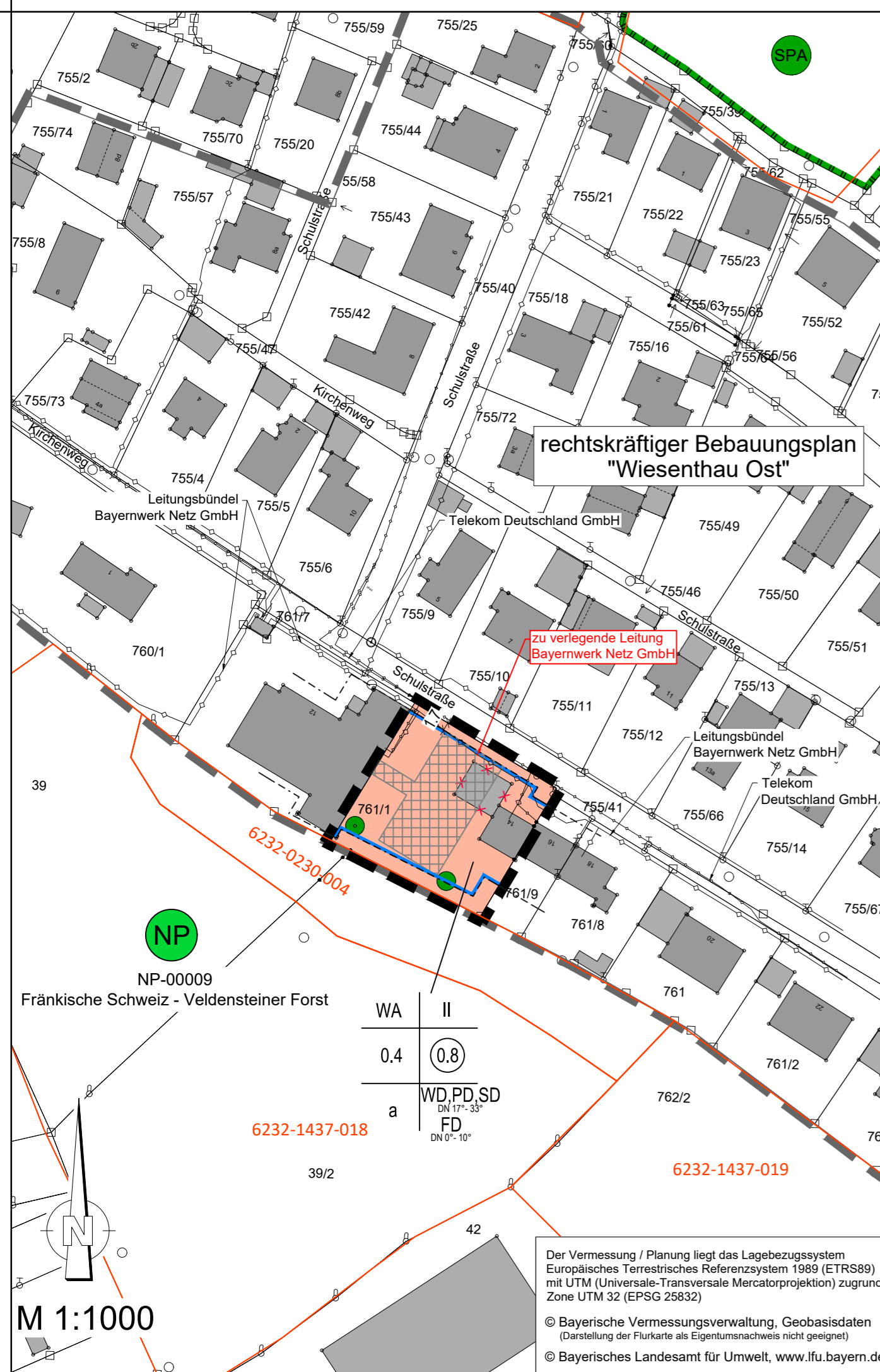
"WIESENTHAU OST"

GEMEINDE WIESENTHAU LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, DEN 11.02.2025

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG - MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0931 780040 *E-MAIL: info@weyrauther.net



Der Vermessung / Planung liegt das Lagebezugssystem
Europäisches Terrestrisches Referenzsystem 1989 (ETRS89)
mit UTM (Universale-Transversale Mercatorprojektion) zugrunde.
Zone UTM 32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Geobasisdaten
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de