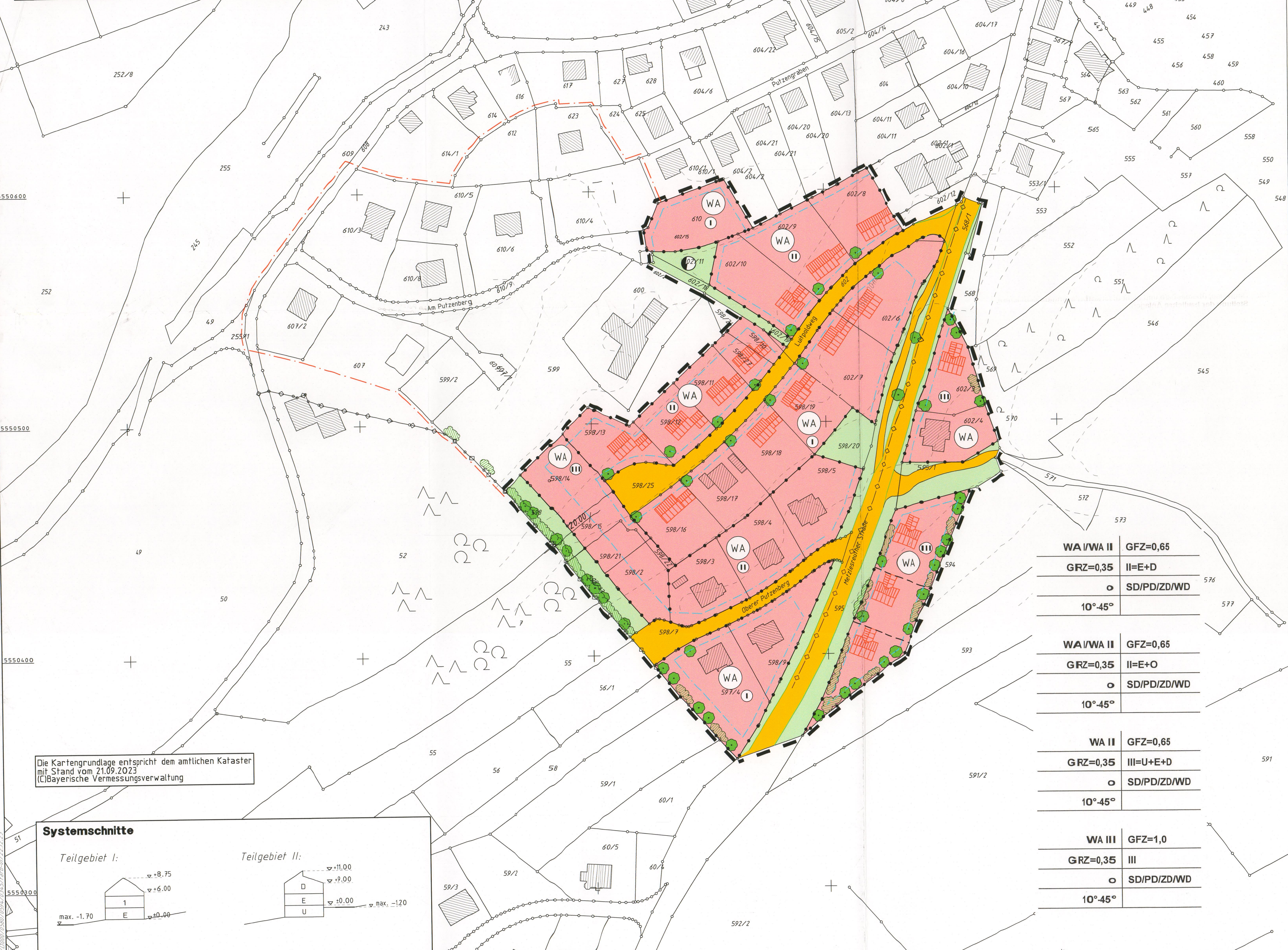
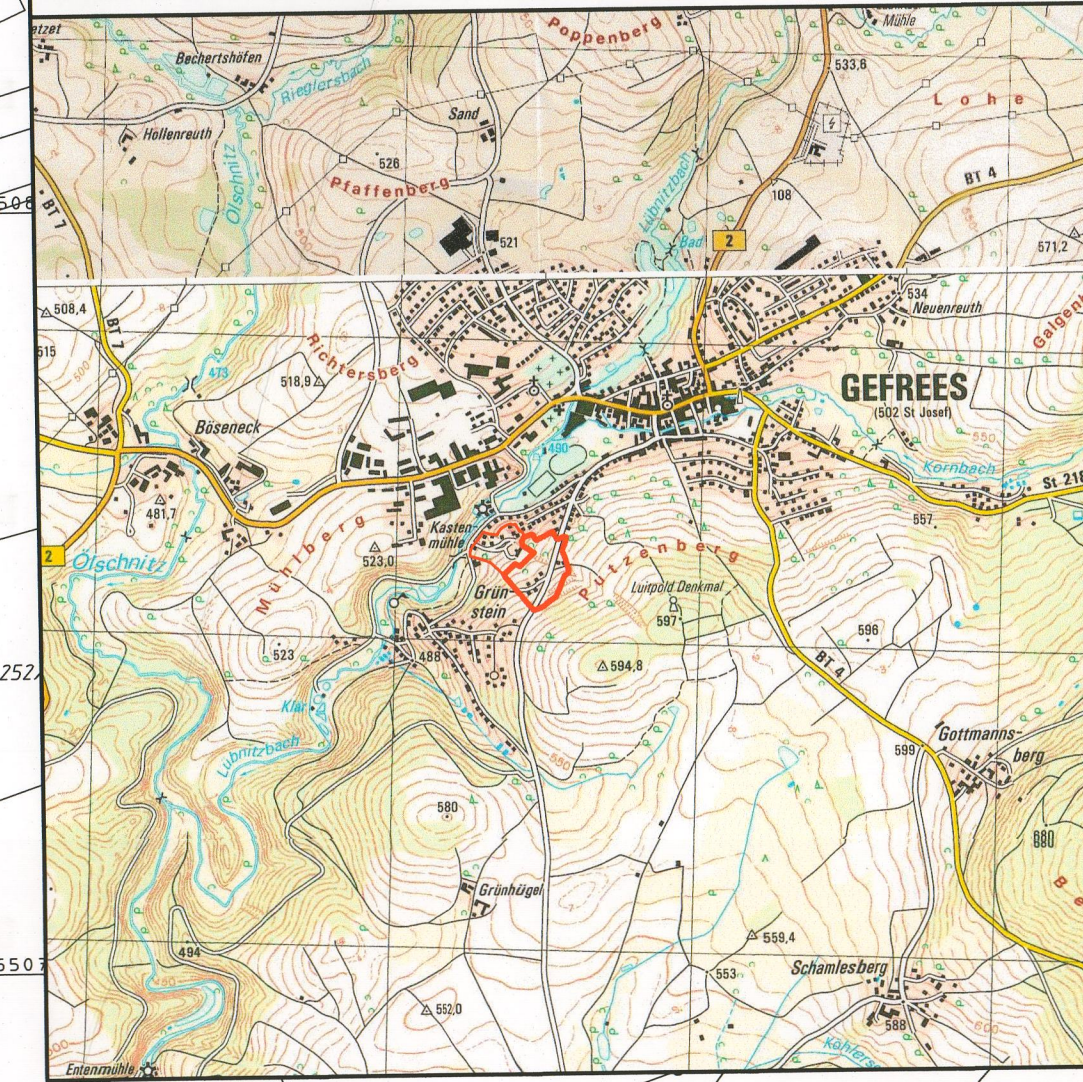
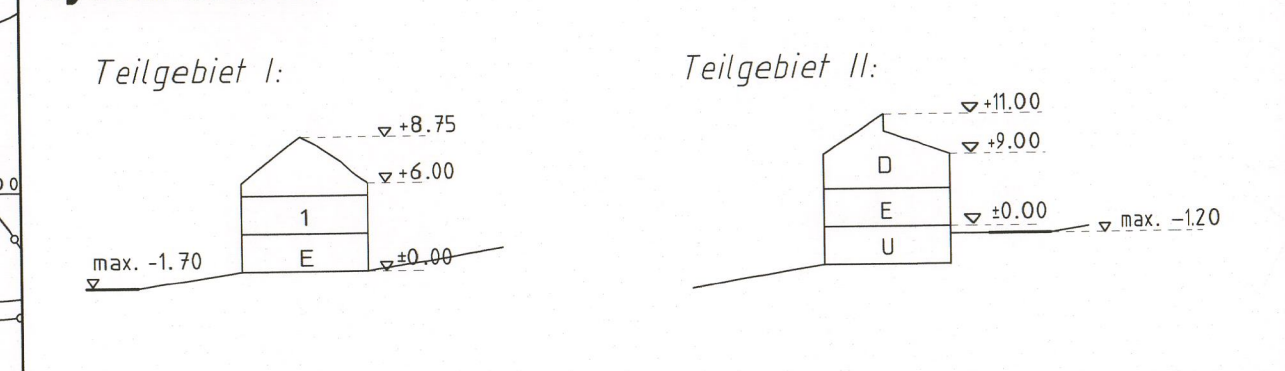


Übersichtskarte 1:25.000



Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 21.09.2023 (Bayrische Vermessungsverwaltung)

Systemschnitte



Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

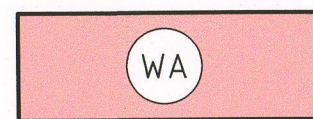
Diese Neufassung des Bebauungsplanes regelt die Bebauung für diesen Teilbereich des Baugebiets abschließend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO).



1.1.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ=0,65

1.1.3. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ=0,35

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Vollgeschosse sind in den festgesetzten Stockwerken (U=Untergeschoss, E=Erdgeschoss, D=Dachgeschoss, O=Obergeschoss) unterzubringen. Im Teilgebiet 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II, E+D oder E+1). Im Teilgebiet 2 ist darüber hinaus auch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (III, E+D, E+O oder U+E+D) zulässig. Im Teilgebiet 3 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

II=E+D

II=E+O

III=U+E+D

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf bei Satteldächern die Firsthöhe (FH) eine Höhe von 8,75 Metern über Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die Wandhöhe (WH) darf eine Höhe von sechs Metern im Teilgebiet 1 und von sieben Metern im Teilgebiet 2 nicht überschreiten. Gemessen wird die Wandhöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach (Untersicht), die Firsthöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Firstes.

SD

FHS8,75m

WHS6m

WHS7m

Bei versetzten Pultdächern, Zeltdächern und Walmdächern darf die Firsthöhe (FH) eine Höhe von acht Metern über Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die Wandhöhe (WH) darf eine Höhe von sechs Metern nicht überschreiten. Gemessen wird die Wandhöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach (Untersicht), die Firsthöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Firstes.

PD/ZD/WD

FHS8m

WHS6m

Im Teilgebiet III darf eine Firsthöhe von elf Metern (FH) nicht und eine Wandhöhe von neun Metern (WH) nicht überschritten werden. Gemessen wird die Wandhöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach (Untersicht), die Firsthöhe vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt des Firstes.

FHS11m

WHS9m

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Pro Einzelhaus sind in den Teilgebieten 1 und 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

O

1.2.2. Baugrenze/Abstandsflächen

Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen ist bis zu 0,50 Meter zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einem Bruttoarbeitsmaß von 75 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird angeordnet.



1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Höhenangaben der vorhandenen Grundstücksgrenzen, dem vorhandenen und geplanten Geländeverlauf und den Höhen der Straße beizulegen und in sämtlichen Ansichten darzustellen.

Bei den teilweise der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal 1,20 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenseit).
Bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal 1,70 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenseit).

Alle Gebäude sind vor Baubeginn abzustecken; die Absteckung ist von der Stadt Gefrees abnehmen zu lassen.

1.2.4. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grenzbebauung gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO. Stauraum vor Garagen darf nicht durch Abschränkung igtendweiser Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jedes Wohngebäude sind je Wohnung 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Garagen oder Stellplätze pro Grundstück.

Bei talseitigen Garagen wird zwingend festgelegt, dass der Rohfußboden nicht über Straßenniveau liegen darf. Maßgebender Höhenpunkt ist die Flucht der Außenwand zum höhergelegenen Straßenniveau. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf maximal sechs Meter betragen. Die maximale Wand- bzw. Traufhöhe von Garagen darf von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Attika bzw. Traufe maximal 2,80 Meter betragen. Beding durch den Geländeverlauf im Teilgebiet 2 kann die mittlere Wandhöhe entgegen des Art. 6 Abs. 7 BayBO überschritten werden.

Bemessung der Grenzverhältnisse: Rohfußboden gemessen an der zur Straße gelegenen Garagenwand. Maßgebender Höhenpunkt ist die Flucht der grenzseitigen Außenwand zur Straße.

1.2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 2,50 Meter erlaubt. Stützmauern sind in einer Höhe bis maximal 1,50 Meter zulässig. Obere und Untere Kante von Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen müssen einen Mindestabstand von einhundert Meter zur Grundstücksgrenze aufweisen, ausgenommen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen für Grenzbebauungen.

1.2.6. Entwässerung

Zur Regenwassernutzung ist auf privaten Flächen ein Auffangbehälter von 1 m³ pro angefangener 100 m² Dachfläche vorzusehen.

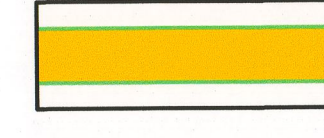
1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

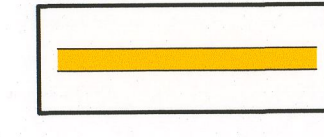


1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

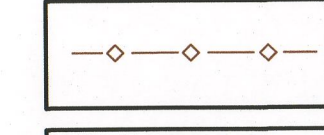


1.3.3. Fußweg/Wirtschaftsweg

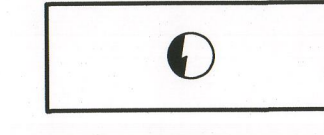


1.4. Versorgungsanlage

Versorgungsleitung der Gasversorgung Frankenwald

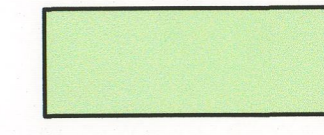


geplante Transformatorstation der Bayernwerk Netz GmbH



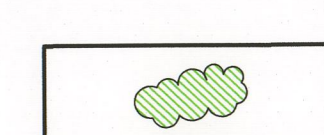
1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

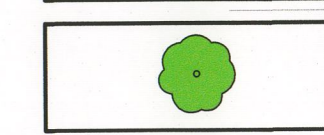


1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

erhaltenswerter Gehölzbestand



Anpflanzung von Bäumen

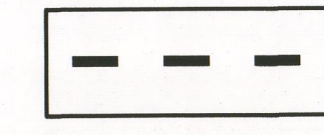


Je angelegene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen, die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (Hochstamm, dreimal verpflanzt) oder Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm (zweimal verpflanzt) folgender Arten zu verwenden:
Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Juglans regia (Nußbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Linde), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder Obstbaum-Hochstämme mit einer Mindesthöhe von 160 bis 180 cm.
Sträucher: Amelanchier lamarckii (Felsenbirne), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schiele), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere) und Viburnum lantana (Schneeball).

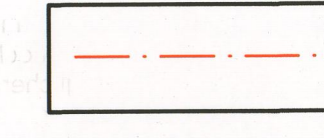
1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes „Putzengraben“

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

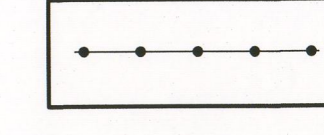


1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Putzengraben“



1.7.3. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Innerhalb des Baugebietes wird das Maß der baulichen Nutzung in einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer oder Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung zwischen 10° und 45°. Pultdächer auf Wohngebäuden sind immer als versetzte Pultdächer zu errichten, ein durchgehendes Pultdach über das ganze Gebäude ist nicht zulässig, das Längsverhältnis der Dachflächen zueinander darf gemessen am Ortsgang, maximal 1:2 betragen. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Dachgauben sind nur bei Satteldächern und Walmdächern zulässig. Sie müssen einen Abstand von zwei Metern vom First und vom Ortsgang einhalten. Dachgauben dürfen nur im Dachgeschoss und nicht im Spitzboden angeordnet werden. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Dachendeckung hat einheitlich in den Farben mittel- bis dunkelrot, schiefergrau oder anthrazit zu erfolgen. Nicht zulässig sind hochglänzende Materialien. Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen werden aus Gründen der Energieeinsparung ausdrücklich zugelassen bzw. empfohlen. Die Anordnung und Gestaltung ist auf das Gesamtbild des Gebäudes abzustimmen.

SD/PD/ZD/
WD
10°-45°

2.2. Fassadengestaltung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen, wobei grelle Farben und glänzende Metallteile flächenhaft zu vermeiden sind. Fassaden mit hochglänzenden Materialien, Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen werden aus Gründen der Energieeinsparung ausdrücklich zugelassen bzw. empfohlen. Die Anordnung und Gestaltung ist auf das Gesamtbild des Gebäudes abzustimmen.

2.3. Dach-, Fassadengestaltung

Eine Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird empfohlen.

2.4. Einfriedlungen

Einfriedlungen dürfen zur Straße hin eine Höhe von 1,20 Meter nicht überschreiten. Gartenmauern sind nicht zulässig.

3. Weitere Planintragungen

Nutzungsstablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA I/WA II	GFZ=0,65	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	II=E+D	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/PD/ZD/WD	Dachform
Dachneigung	10°-45°		

Art der baulichen Nutzung	WA I/WA II	GFZ=0,65	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	II=E+O	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/PD/ZD/WD	Dachform
Dachneigung	10°-45°		

Art der baulichen Nutzung	WA II	GFZ=0,65	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	III=U+E+D	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/PD/ZD/WD	Dachform
Dachneigung	10°-45°		

Art der baulichen Nutzung	WA III	GFZ=1,0	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,35	III	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	o	SD/PD/ZD/WD	Dachform
Dachneigung	10°-45°		

Flurstücksnummer	598
vorhandene Grundstücksgrenzen	
vorhandene Gebäude	
Höhenlinie	
Vorschlag zur Pazellierung	
Vorschlag zur Gebäudestellung	

4. Hinweise

4.1. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mermelsdorf, Telefon 095140950, Telefax 0951409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.2. Fremdwasser

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass Quell-, Drän- und Schichtenwasser als Fremdwasser gilt und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden darf.

4.3. Geothermie

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass geothermische Anlagen anzeige- bzw. genehmigungspflichtig sind. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt wird empfohlen.

4.4. Immissionschutz

Ansprüche wegen Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke können nicht gestellt werden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gefrees beschloss in seiner Sitzung vom 19. Januar 2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 8 für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“. Der Änderungsbeschluss wurde am bekannt gemacht. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

5.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls abgesehen.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ in der Fassung vom 21. September 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober bis 24. November 2023 öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees unter <http://gefrees.de> eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ in der Fassung vom 21. September 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Oktober bis 24. November 2023 beteiligt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Gefrees hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14. Dezember 2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. Dezember 2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Gefrees, im Dezember 2023

Oliver Dietel
Erster Bürgermeister



5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14. Dezember 2023 bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Gefrees ab sofort eingesehen werden kann. Die 2. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtfertigung des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Gefrees geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Erstattungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetragene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetragenen sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Gefrees, 14. Dezember 2023

Oliver Dietel
Erster Bürgermeister



Proj.-Nr. und Bauvorhaben: **1.71.18**

2. Änderung des Bebauungsplans Nummer 8 für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“, Stadt Gefrees

Planungsstand: 14. Dezember 2023 **ENDFASSUNG**

Maßstab: 1:1.000

Entwurfverfasser:

ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure
Am Kehlgraben 16 - 96317 Kronach
Tel.: (09241) 6062-0 - Fax: (09241) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

beauf. / gez.: kb / kb

Dt., Datum: Kronach, im Dezember 2023

Dr. Geogr. Herbert Köhler