

## 1.0 Planungsgrundlage

- Rechtsgrundlagen**  
Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
- Zeichnungsgrundlagen**  
Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung von 1990.

## 2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
- 1.0 Planungsgrundlage
  - 2.0 Planinhalt
  - 3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen
  - 4.0 Textliche Festsetzungen
  - 5.0 Hinweise
  - 6.0 Verfahrensmerkmale
  - 7.0 Begründung
- Bebauungsplan vom 31. März 2020

## 3.0 Zeichenerklärungen

### 3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rother Bühl II" (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Neue Grundstücksgrenze
  - Baugrenze
- ### 3.2 Verkehrsflächen
- (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche
  - Private Zufahrten
  - öffentlicher Fußweg
- ### 3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung
- unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
  - A Abwasser
  - E Elektro
  - G Gas

**Umgang mit Regenwasser**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Um die Kanalisation bei starkem Regenwasseranfall zu entlasten, ist der Einbau einer "Retentionen"-Zisterne pro Grundstück verbindlich vorgeschrieben, mit einem Regenrückhaltevolumen von mindestens 3.000 Liter.

Hierbei handelt es sich um eine Zisterne mit Rückhaltefunktion, die das zwischengepufferte Regenwasser erst nach und nach an die Kanalisation abgibt.

Die Ausführung von - entsprechend größeren - "Kombinations-Retentionen-Zisternen", welche zugleich als Regenwasserzisterne genutzt werden können, ist ebenso zulässig. Auch hier muss der Anteil des Regenrückhaltevolumens bei mindestens 3.000 Liter liegen.

Ein entsprechender Nachweis ist im Entwässerungsplan im Rahmen der Bauantragunterlagen vorzulegen, mit Angabe der technischen Daten der gewählten Zisterne.

### 3.4 sonstige Planzeichen

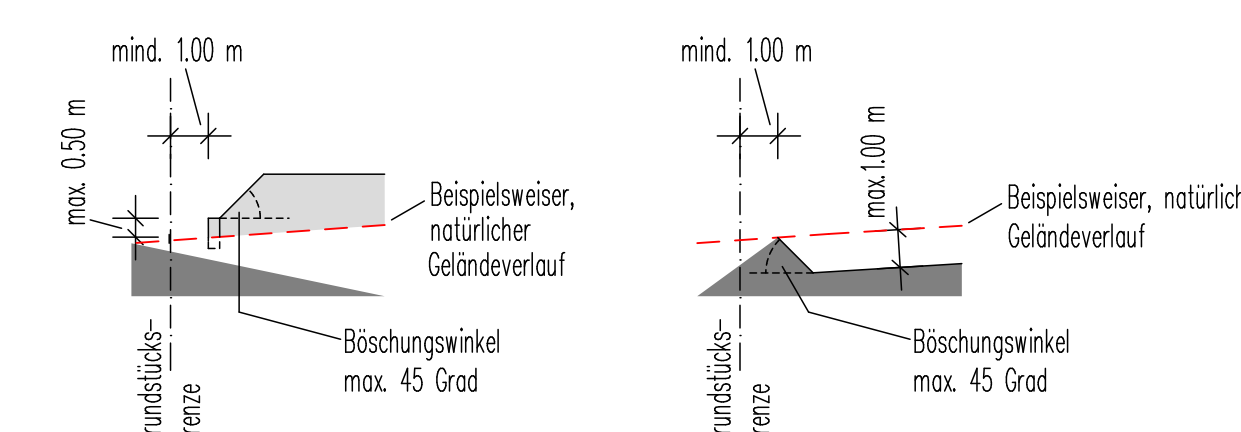
- geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17 m
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### 3.5 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- Parzellierungsvorschlag mit Parzellen-Nummer
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- Gelände-Modellierung**
- Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1,00 m unter natürlichem Gelände. Auffüllungen des natürlichen Geländes bis EG-Niveau sind zulässig. Stützmauern sind zulässig, jedoch mit einer max. Höhe der sichtbaren Fläche von 0,50 m. Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauerkanten müssen mit mindestens 1,00 m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Maximaler Böschungswinkel 45 Grad (Steigungsverhältnis 1:1)



Erläuterungsskizze zu zulässigen Geländemodellierungen im Maßstab M 1:200

## 4.0 Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 4.1.1 Flüschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ / GRZ	Bauweise
Dachform/-neigung	Zahl der zulässigen Wohneinheiten [WE]

WA	II
0,3 / 0,6	
Maximale Firsthöhe 9,00 m (ab OK FF/E EG)	2 WE pro Gebäude

#### 4.1.2 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, jedoch ausschließlich als "Einzelhaus".

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen (§23 Abs. 3 der BauNVO) festgesetzt.

**Hinweis:** Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären.

#### 4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

#### 4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 16 ff BauNVO.

Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen, baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

#### 4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten [WE] wird grundsätzlich auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

#### 4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):

EG+OG/DG maximal 2 Vollgeschosse, in den Ebenen Erdgeschoss und Dach- / bzw. Obergeschoss.

Unterkellerungen sind NICHT als Vollgeschoss zulässig.

#### 4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

ohne Vorgabe es sind alle Dachformen und Arten von Dachdeckungen zulässig. Im Plan sind Dachformen und Firstrichtungen lediglich schematisch dargestellt.

#### 4.1.8 Höhe der baulichen Anlage (§18 Abs. 1 BauNVO):

First max. 9 m Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss bis Oberkante Firstkante Dach. Bei Gebäuden ohne Schrägdach ergibt sich die Gebäudehöhe durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen.

## 4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dachaufbauten:** Gauen, Zwerchgiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.
- Kniestock:** Grundsätzlich zulässig. Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.
- Wandgestaltung:** Außenwände Putz, ohne auffallende Muster bzw. grelle Farben. Holzverkleidung / Holzboiserie ist zulässig. Sonstige Fassadengestaltungswünsche sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.
- Balkonvorbauten:** Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3,00 m.
- Höhenlage der Gebäude:** Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude muss mindestens 25 cm höher und darf maximal 50 cm höher liegen, als der gefuchelte Schnittpunkt der hangseitigen Umfassungswand der Gebäude mit der Bordsteinoberkante der neuen Erschließungsstraße. Bodenflächen von Garagen oder Carports, die an der Grenze errichtet werden, dürfen maximal 10 cm höher errichtet werden, als der gefuchelte Schnittpunkt der hangseitigen Umfassungswand der Nebengebäude mit der Bordsteinoberkante der neuen Erschließungsstraße. Der am Grundstück anliegende Straßenverlauf ist in den Bauantragplänen mit Höhenkoterung darzustellen.
- Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO):** Je Wohneinheit [WE] sind 2,0 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen ist zur Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Zufahrtsflächen vor Garagen gelten NICHT als anrechenbare Stellplätze. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garagen / Carports sind alle Dachformen und Dacheindeckungen zulässig. Offene und überdachte Stellplätze sind in den Bereichen zulässig, in denen auch Garagen zulässig sind. Darüberhinaus sind sie auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen seitlich nicht verkleidet werden.

## 4.3 Gestaltung der Außenanlagen

- Bepflanzung**  
Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:  
Bäume: Spitzahorn, Birke, Esche, Steleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Feldahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Eibere  
Sträucher: Roter Hartleig, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundsrose, Feldrose, Weinstock, Salweide, Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball  
Schlingpflanzen: Waldrebe, Jelängerjelleber, Wilder Wein, Knöterich

#### 4.3.2 Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Höflichkeiten sollten als wasserdurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden.

Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise: Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochpflaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

## 5.0 Weitere Hinweise

### 5.1 Zuwiderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

### 5.2 Immissionsschutz

Trotz Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestabstands der Wohnbebauung zur Bundesstraße B 303 sind gelegentliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub nicht völlig auszuschließen.

Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

## 6. Verfahrensmerkmale

### A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 22.10.2019 beschlossen.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung, sowie der Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Marktgemeinderat am 17.12.2019 beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### B Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt.

### B.2 Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 17.12.2019, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 öffentlich ausgelegt.

### C Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 07.04.2020 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:  
Ludwigschorgast, den \_\_\_\_\_

Markt Ludwigschorgast  
Doris Leithner-Bisani  
Erste Bürgermeisterin  
(Dienstsigel)

### D Der Satzungsbeschluss ist am 17.04.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der VG Untersteinach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ludwigschorgast, den \_\_\_\_\_

Markt Ludwigschorgast  
Doris Leithner-Bisani  
Erste Bürgermeisterin  
(Dienstsigel)

# Bebauungsplan



## "Rother Bühl II"

Markt Ludwigschorgast  
Landkreis Kulmbach

## Endfassung

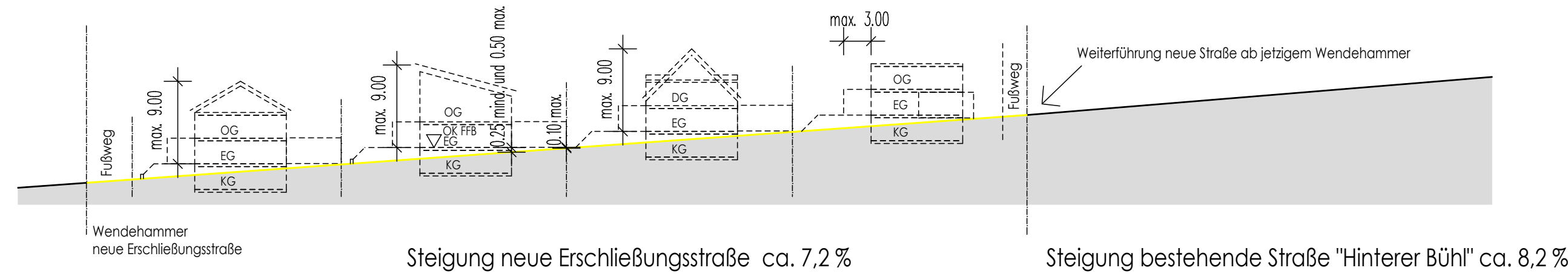
Maßstab: 1:200 / 1:500 / 1:1000

Plandatum: 31.03.2020

erstellt durch: Architekturbüro Kestel · Obere Stadt 7 · 95326 Kulmbach

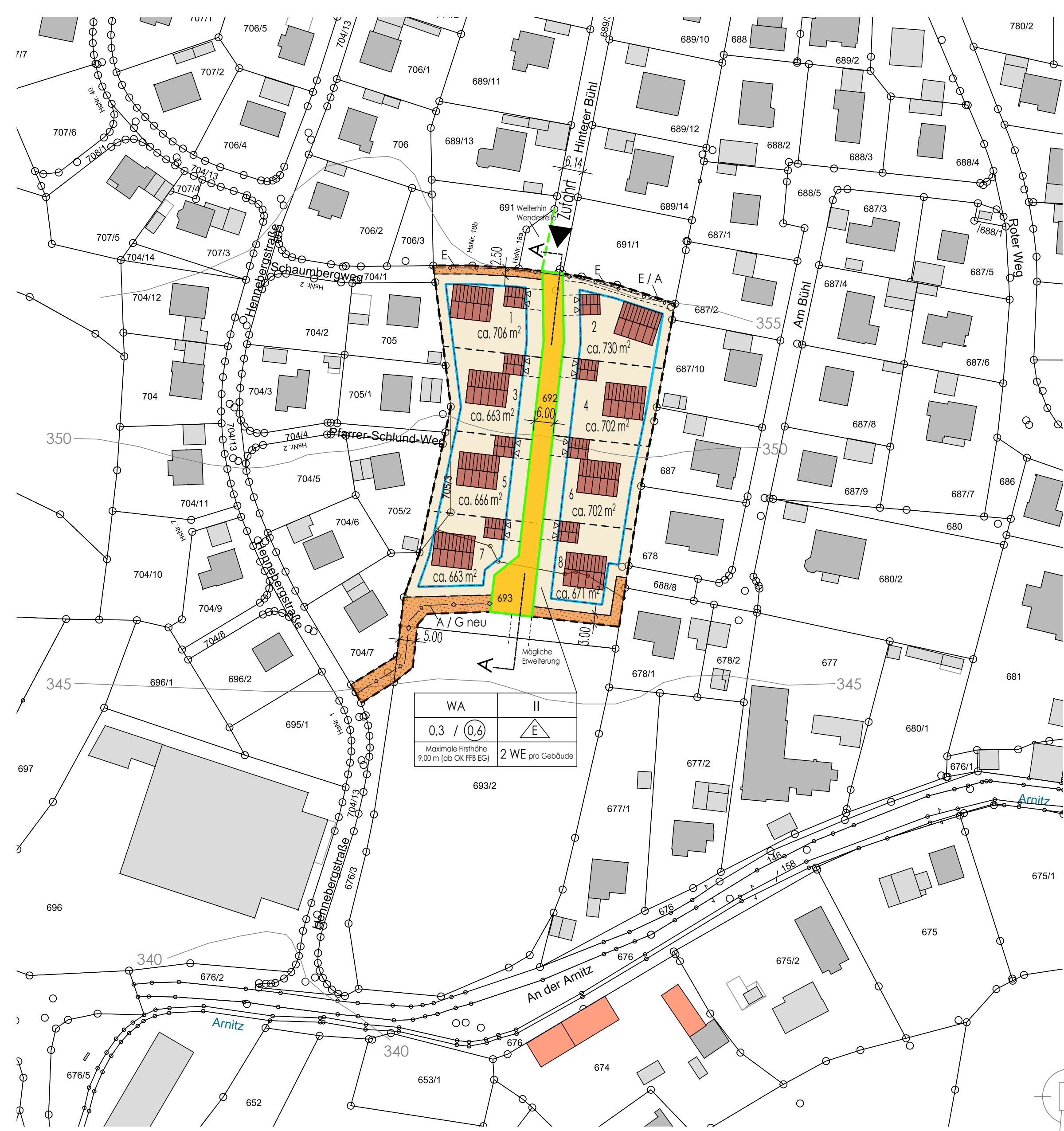
### Beispiele Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss [EG+OG/DG] als Vollgeschoss [VG] Kellergeschoss [KG] kein Vollgeschoss [VG]

- max. Firsthöhe bei allen geneigten Dächern: 9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden EG Gauen und Zwerchgiebel sind zulässig.
- Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude mindestens 0,25 m und maximal 0,30 m über hangseitigem Flucht-Schnittpunkt Außenwand mit mit Bordstein-Oberkante der neuen Erschließungsstraße
- OK fertige Bodenfläche Nebengebäude maximal 0,10 m über hangseitigem Flucht-Schnittpunkt Außenwand mit mit Bordstein-Oberkante der neuen Erschließungsstraße
- Balkone sind zulässig, max. 3,00 m Ausladung



### System-Längsschnitt A-A - durch neue Erschließungsstraße mit Blick auf Bauparzellen 1,3,5 und 7

M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan

M 1:1000