

1.0 Planungsgrundlage

- 1. Rechtgrundlagen
Grundlagen des Baurecht sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Bauabzugsverordnung (BauAV) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
2. Zeichnungsgrundlagen
Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Plankarte. Die Punkte entsprechen dem genehmigten Stand. Die Darstellungen der Zeichnung entsprechen der Planzeichenverordnung von 1990. Eine weitere Grundlage ist die Tiefbauplanung des Planungsbüros für Tiefbau R. Schnabel vom Dezember 2023.

2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
1.0 Planungsgrundlage
2.0 Planinhalt
3.0 Zeichnerklärungen mit Festsetzungen
4.0 Textliche Festsetzungen
5.0 Hinweise
6.0 Verfahrensvermerke
7.0 Textliche Begründung (separates Dokument)
Bebauungsplan | 1. Änderung, Entwurf vom 09. Januar 2024 |

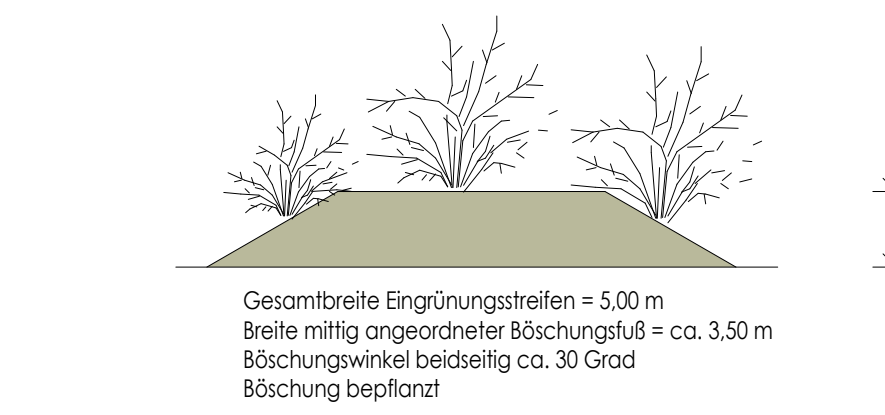
3.0 Zeichnerklärungen

- 3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§2 und 23 BauVO)
3.2 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung
3.4 sonstige Planzeichen
3.5 Zeichnerische Hinweise

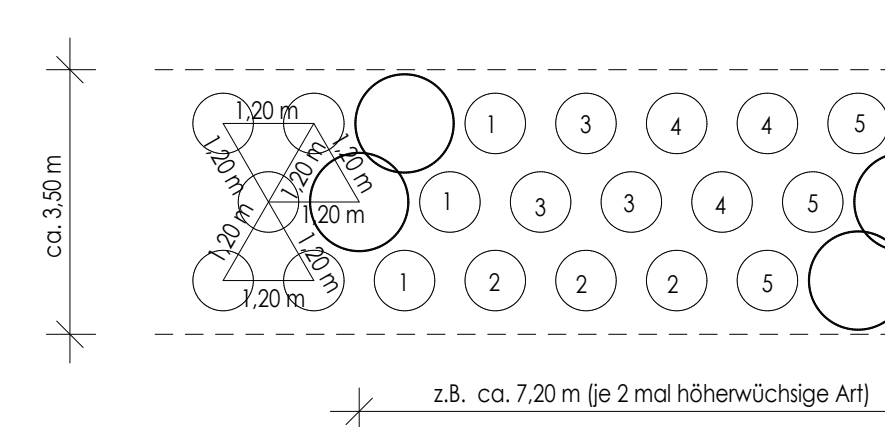
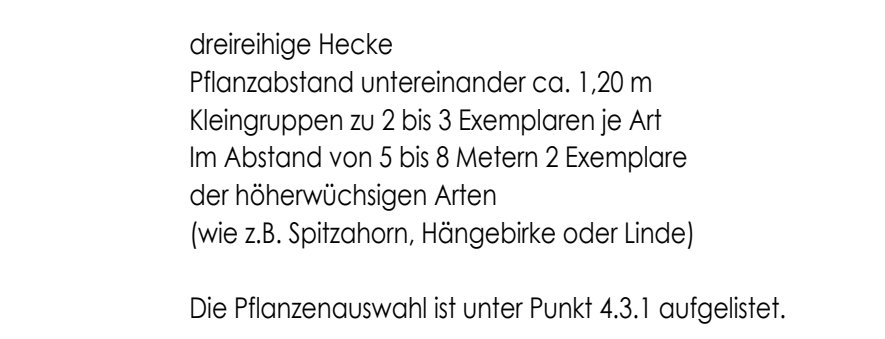
3.6 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- Der vorhandene Bändergrünbewuchs auf Flur-Nr. 185/4 wird im Bereich des Wendehammers als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Bewuchs wird weitestmöglich erhalten.
Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung
neu zu pflanzende Eingrünung, als Streifen, 3-reihig, Breite ca. 5,00 m hier als öffentliche Grünstreifen

3.6 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:



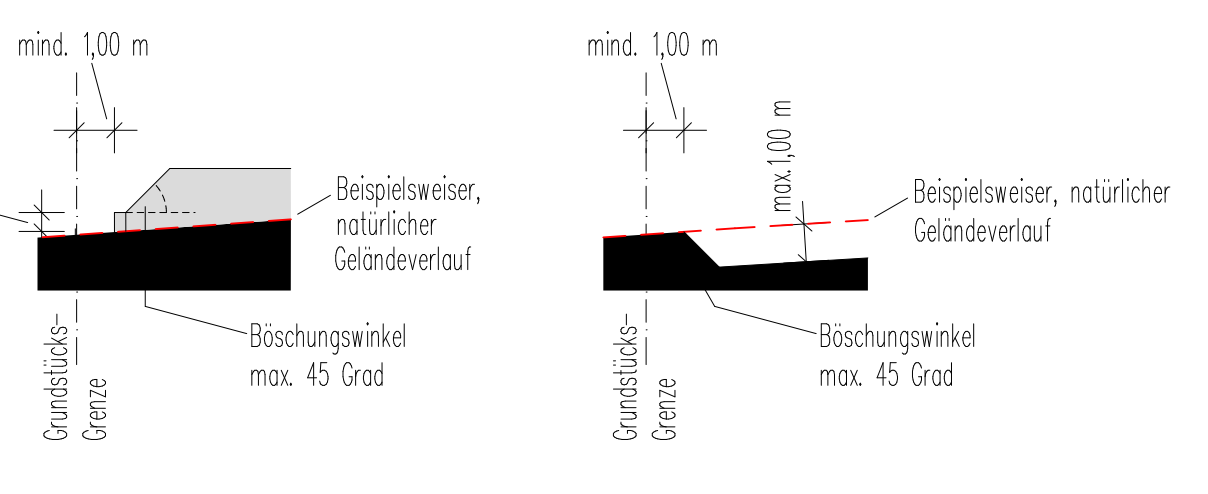
Pflanzschema Eingrünungstreifen:



3.7 Geländemodellierung

Stützmauern sind zulässig, jedoch mit einer max. Höhe der sichtbaren Fläche von 0,50 m. Abtragungen sind zulässig bis maximal 1,00 m unter natürlichem Gelände. Auflösungen des natürlichen Geländes bis auf das EG-Niveau sind zulässig.

Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abtragungen, sowie Stützmauerkanten müssen mit mindestens 1,00 m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Maximaler Böschungswinkel 45 Grad (Steigungverhältnis 1:1).



4.0 Textliche Festsetzungen

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

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse. Rows include GRZ/GFZ and Garage/Bauweise.

Table with 2 columns: WA, II. Shows floor height (0.3 / 0.6) and WE (2 WE pro Gebäude).

Table with 2 columns: WA, II. Shows floor height (0.3 / 0.6) and Anzahl WE (planungsabhängig).

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

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

Lediglich auf den Bauparzelle Nr. I wäre auch die Errichtung einer 'Hausgruppe' bzw. die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses möglich. Siehe vorherige, alternativ zulässige Nutzungsschablone.

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

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

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauAVO.

4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 16 ff BauVO.

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. Bei der alternativ zulässigen Errichtung einer 'Hausgruppe' auf der Bauparzelle Nr. I ergeben sich die Wohneinheiten (WE) pro Hausgruppe durch die Planungsstruktur, z.B. ob Appartements und/oder unterschiedlich große Wohnungen konzipiert werden.

4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):
EG+OG+DG
Maximal 2 Vollgeschosse. In den Ebenen Erdgeschoss und Dach- / bzw. Obergeschoss.
Unterkehlungen sind NICHT als Vollgeschosse zulässig.

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:
ohne Vorgabe
Es sind alle Dachformen und Arten von Dachdeckungen zulässig. Im Plan sind Dachformen und Fischteken lediglich schematisch dargestellt.

4.1.8 Höhe der baulichen Anlage (§18 Abs. 1 BauVO):
First max. 9 m
Festhöhe (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 Zug auf Vollgeschosse.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen. (Art. 61 Abs. 1 Nr. 8 BauBO)

4.2.1 Dachaufbauten:
Gauben, Zwerchgebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

4.2.2 Kniestock:
Grundstück zulässig. Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.

4.2.3 Wandgestaltung:
Außenwände Putz, ohne auffällige Muster bzw. grelle Farben. Holzverkleidung / Holzboiserie ist zulässig. Sonstige Fassadengestaltungswünsche sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.

4.2.4 Balkonbauten:
Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3,00 m.

4.2.5 Höhenlage der Gebäude:
Bei tagesseitig parallel zur Straße liegenden Gebäuden:
Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm und max. 30 cm höher als Straßeniveau.
Bei hangseitig parallel zur Straße liegenden Gebäuden:
Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm höher als Straßeniveau.

Bei der Straßeneingänge folgend liegenden Gebäuden:
Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm höher als Straßeniveau.
Bei der Straßeneingänge folgend liegenden Gebäuden:
Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm höher als Straßeniveau.
Diese Höhenvorgabe gilt nicht zwingend für Garagen der Bauparzelle Nr. 1. Diese dürfen aufgrund der - vermutlich anders anzuordnenden - Zufahrts- und Stellplätzean- ordnung der Garage auch etwas höher angeordnet sein. Der am Grundstück anschließende Straßenverlauf ist in den Bauantragsplänen mit Höhenkollierung darzustellen.

4.2.6 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs.1 Nr.4 BauBO)
Je Wohneinheit (WE) sind 2,0 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Vorgabe gilt explizit auch für die alternativ mögliche Mehrfamilienhaus- bebauung auf der Bauparzelle Nr. 1.
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 Dachdeckungen zulässig. Offene und überdeckte Stellplätze sind in den Bereichen zulässig, in denen auch Garagen zulässig sind. Darüberhinaus sind sie auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäuden und Straßeneinfahrt zulässig. Überdeckte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen seitlich nicht verkleidet werden.

4.3 Gestaltung der Außenanlagen
4.3.1 Bepflanzung
Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollen heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:
Bäume: Spitzahorn, Birke, Esche, Schleiche, Vogeibee, Winterlinde, Rotbuche, Feldahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Eibe etc.
Sträucher: Roter Hartriegel, Hagele, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundrose, Feldrose, Weimrose, Salweide, Holunder, Traubenholunder, Wollgrün Schneeball.
Schlingpflanzen: Waldrebe, Jeltnegleibler, Wilder Wein, Knäutrich.
4.3.2 Befestigte Flächen
Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollen als wasserundurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden. Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise: Pflaster mit breiten Fugen, Rosengrill, Lochpflaster, wasserbundene Decken, o.ä.

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

4.3.2 Befestigte Flächen (cont.)

5.0 Weitere Hinweise

5.1 Zwänderhandlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zwänderhandlungen wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Bundesstraße 303
Die Bundesstraße 303 verläuft in ca. 180 m Entfernung der südlichen Ecke des neuen Baugebietes. Somit ist der planerische Mindestabstand von ca. 300 m zu Bundesstraßen für das neu geplante Baugebiet nicht eingehalten.

Zur Beurteilung, ob Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen und festgelegt werden müssen, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Dieses schalltechnische Gutachten (Bericht Nr. 21.12749-801, vom 11.10.2021) der IBS Ingenieurgesellschaft mbH (Inbellenstraße 35, 95444 Bayreuth) wird als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die Einwirkung von Straßenverkehrslärm der südlich verlaufenden Bundesstraße 303 wurde mittels Prognoseberechnungen ermittelt. Im Plangebiet sind demnach Beurteilungswerte von bis zu 56 dB(A) zur Tagzeit und von höchstens 49 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 fäugüber leicht (im 1. Stg.) und nachts im südlichen Bereich deutlich (um bis zu 4 dB) überschritten.

Die Grenzwerke der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16. BImSchV), welche höher liegen, als die Orientierungswerte der DIN 18005, werden sowohl tagüber als auch nachts eingehalten.

In den Anlagen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 des Gutachten Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel im Planungsgebiet zeichnerisch dargestellt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt entlang der Bundesstraße sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Die ermittelten Verkehrslärmimmissionen können und müssen im Rahmen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm bewältigt werden.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind demnach so auszuführen, dass sie den Anforderungen an die gesamten bewehrten Bau-Schalldämm-Maße R\_w, gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Januar 2018, Teil 1 'Mindestanforderungen', sowie Teil 2 'Rechnische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' (Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen.

Table with 3 columns: Anforderung gem. DIN 4109: 2018-01, für Aufenthaltsräume in Wohnungen, für Büroräume und Ähnliches. Rows include 'gesamtes bewehrtes Bau-Schalldämm-Maß R\_w, in dB' and 'L\_w - 30', 'L\_w - 35'.

Mindestens einzuhalten ist: R\_w,min = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Überwachungsräume in Betriebsbüros, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewehrten Bau-Schalldämm-Maße R\_w,min sind in Abhängigkeit vom Verhältnis von der Raum- zum getrennten Außenraume A\_w, zur Fläche des Raumes S, zum Korrekturfaktor K\_w, zu korrigieren.

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls die Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109: 2018-01 abzustimmen.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Zur Einhaltung dieser Vorgaben und zum vorbeugenden Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - werden folgende passive, bauliche Lärmschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben:

- Grundstücker Einbau von Schallschutzfenstern
- Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen in Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die von der Grundrißplanung der Bundesstraße zugewandt angeordnet sind, und die nur in Fenster Richtung Bundesstraße haben.
Diese mechanische Be- und Entlüftung über Einzelraumluftungsgeräte oder über eine zentrale Lüftungsanlage erfolgen.
Tritt die oben beschriebene Grundriß-Situation zu, sind in den Bauantragsunterlagen Aussagen zur mechanischen Be- und Entlüftung der betroffenen Räume darzustellen bzw. technisch aussagekräftig zu beschreiben.

5.2.2 Benachbarte Sportanlage
Das vorhandene Sportgelände grenzt im südwestlichen Bereich des neuen Baugebiets an. Der Hartholz-Sportplatz liegt ca. 40 m von der nächstgelegenen, bebaubaren Fläche entfernt. Insofern ist mit geringfügigen Emissionen vom Sportplatz zu rechnen, welche in der Regel jedoch nur tagüber stattfinden. Auch in diesem Punkt bieten die in Punkt 5.2.1 vorgeschriebenen Schallschutzfenster einen zusätzlichen, baulichen Schallschutz.

5.2.3 Landwirtschaftliche Flächen
Mit Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche o.ä.) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

5.2.4 Landwirtschaftlicher Betrieb
Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung des nahe gelegenen Landwirtschaftl. Betriebes (Ställe für Ferkelhaltung, Lagergebäude, etc.) und der Hofflächen ist zu rechnen.

5.2.5 Wärmepumpen
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst klimaschonende Ausbringung auf Achten (Schallleistungspegel < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an freifrequenz Getösecharakteren emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarnwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt wird.

6. Verfahrensvermerke

Der derzeit gültige Bebauungsplan 'An der Alten Wirsberger Straße III', bestehend aus Planung mit Teil und Begründung gemäß Entwurf des Architekturbüros Kestel, Kulmbach, in der Entassung vom 28.06.2022, trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach am 29.07.2022 in Kraft.

A Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ... beschlossen.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung, sowie der Auslegungsschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Gemeinderat am ... beschlossen.

Die Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse wurde ursprünglich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach am ... 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 ...

B.2 Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 09.01.2022 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Markt/Gemeinderat behandelt.

C Der Bebauungsplan wurde vom Markt/Gemeinderat am ... gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt: Ludwigschorgast, den ...

D Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsfällig 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 Unterstedenach 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 ...

Ludwigschorgast, den ...

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

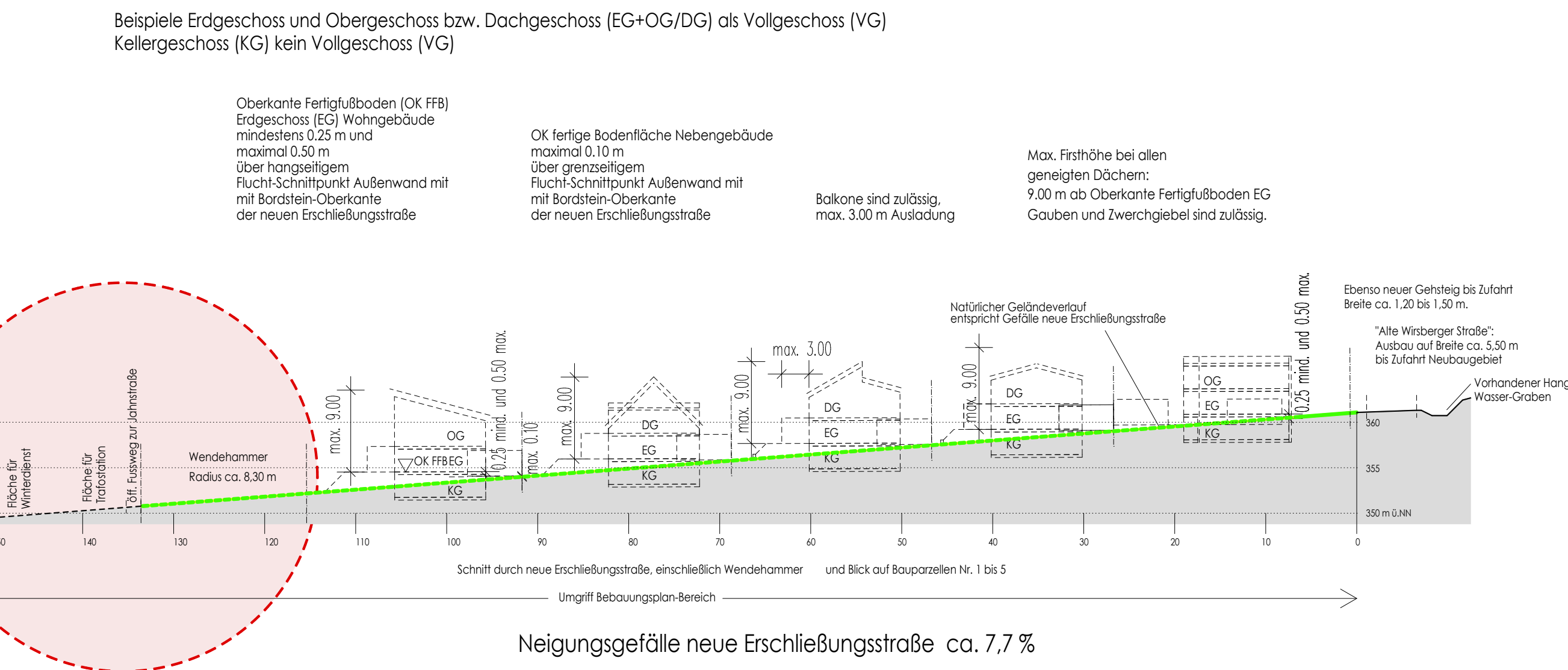
Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

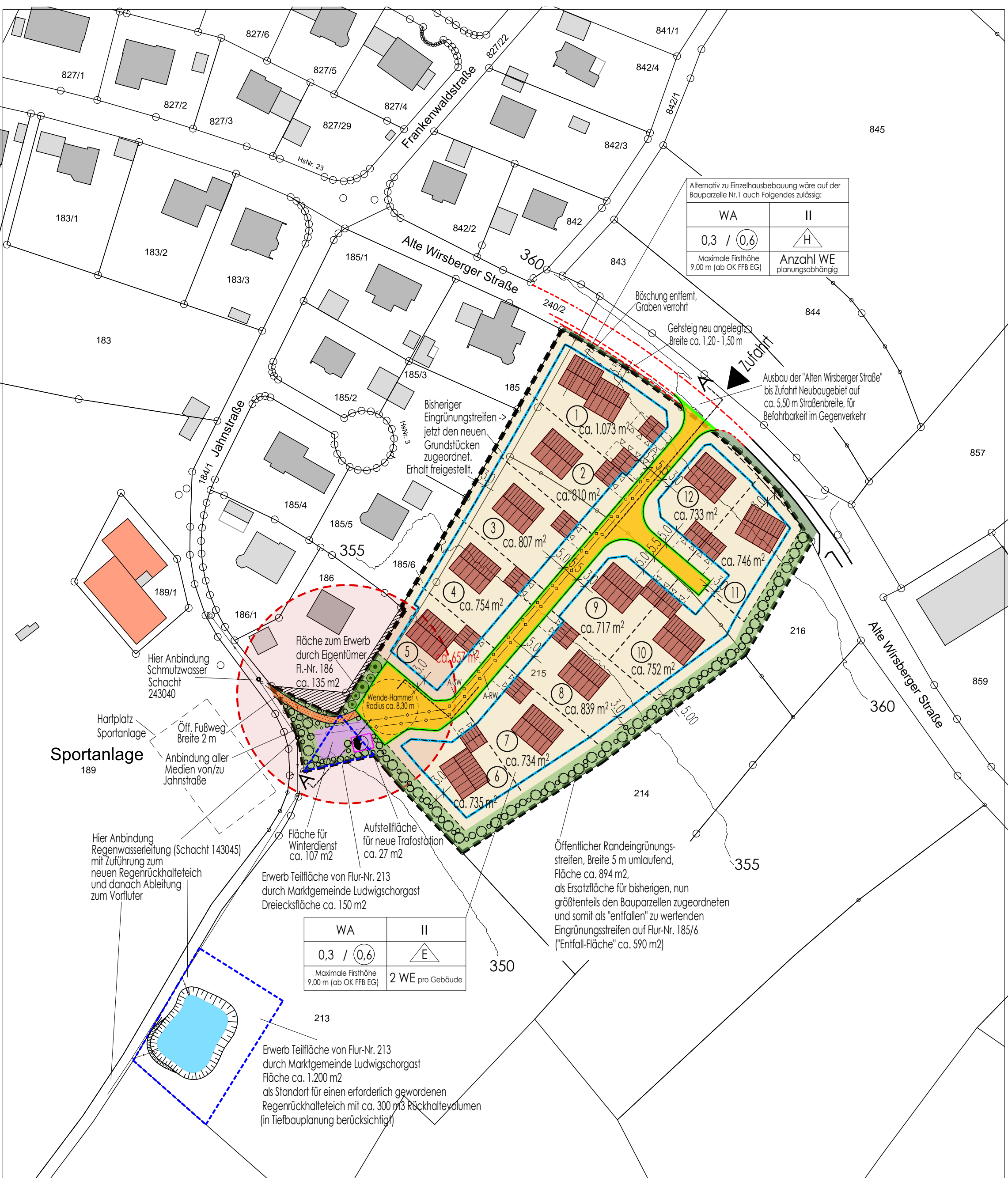
Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)

Markt Ludwigschorgast
Doris Leithner-Böszni
Erste Bürgermeisterin
(Dienstsigel)



System-Längsschnitt A-A M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan sowie mit Darstellung Vorgaben zur Grünordnung 1. Änderung nur gültig für rot markierten Bereich

M 1:1000

Bebauungsplan



"An der Alten Wirsberger Straße III"

Markt Ludwigschorgast Landkreis Kulmbach

Entwurf zur 1. Änderung nur gültig für rot markierten Bereich

Table with 2 columns: Maßstab, Plandatum. Values: 1:200 / 1:500 / 1:1000, 09.01.2024.