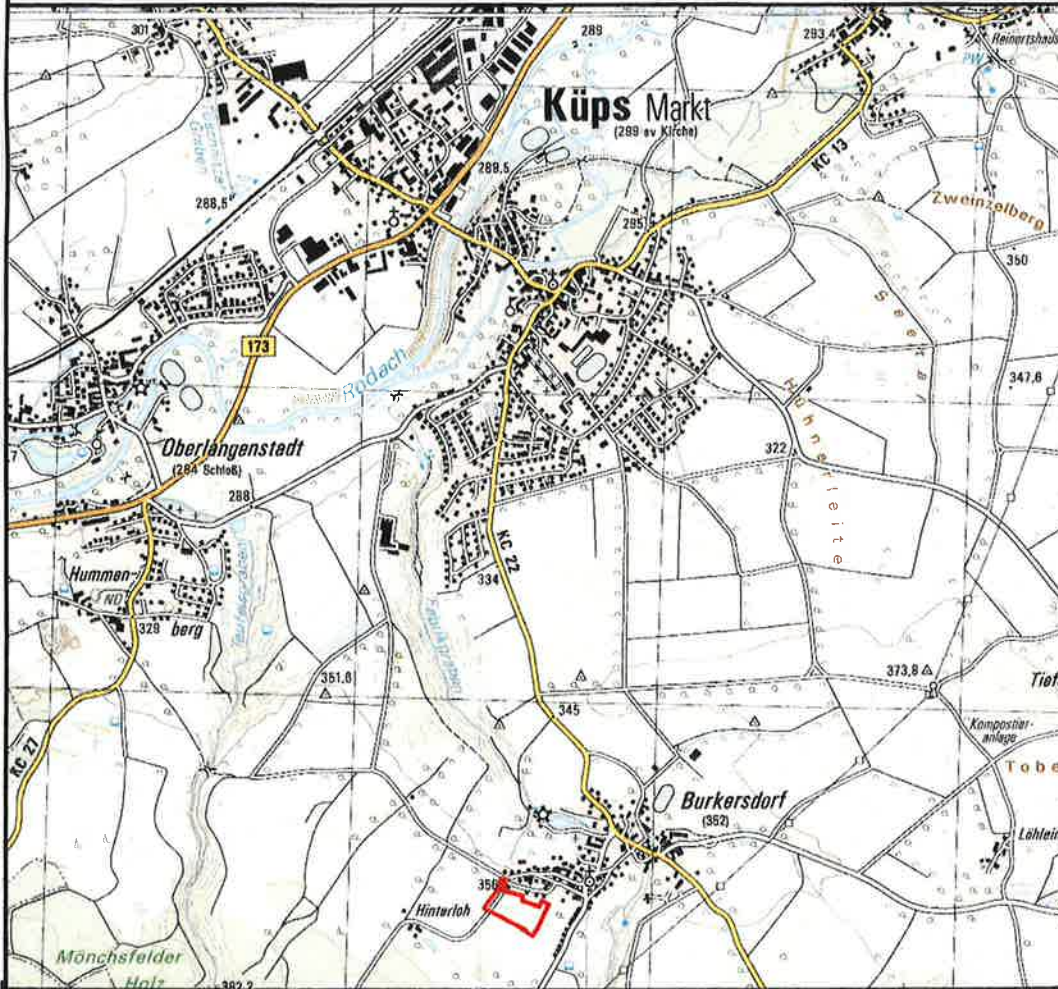


Übersichtskarte 1:25.000



Proj.-Nr. und
Bauvorhaben:

1.02.71

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Lohäcker", Markt Küps, Gemeindeteil Burkersdorf

Planungsstand:

23. Oktober 2018

ENDFASSUNG

Maßstab:

1:1.000

Entwurfsverfasser:



ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure



Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.:

kö / kö

Ort, Datum:

Kronach, im November 2018

N. Köhler
Dipl. Geogr. Norbert Köhler

Festsetzungen

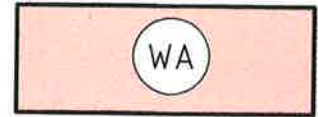
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä.. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.



1.1.2. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt ($II=E+D$ / $II=E+1$). Die Vollgeschosse sind in den festgelegten Stockwerken unterzubringen (E=Erdgeschoss, 1=Obergeschoss, D=Dachgeschoss).

**$II=E+D$
 $II=E+1$**

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.



1.2.2. Stellung der baulichen Anlagen

Hauptfirstrichtung

Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

1.3. Verkehrsflächen

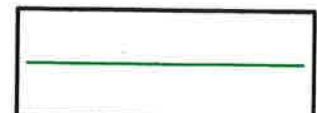
1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden auf eine Straßenbreite von sechs Metern ausgebaut.



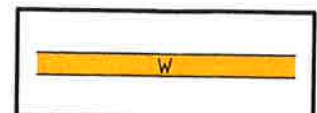
1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.



1.3.3. Wirtschaftswege

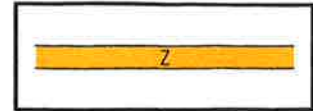
bestehender Wirtschaftsweg



bestehender Wirtschaftsweg und Notzufahrt



geplante Zufahrt zum Regenrückhaltebecken

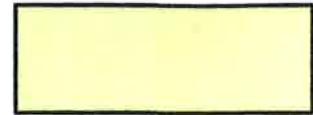


1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche



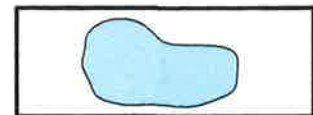
private Grünfläche



Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

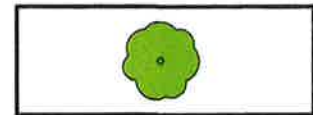
1.5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

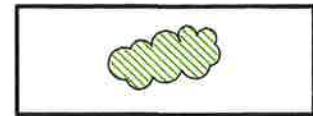


1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



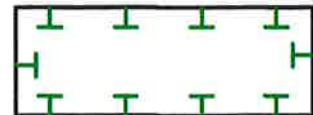
Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



erhaltenswerter Gehölzbestand



Biotop Nummer 5833-0011-006



1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und Pultdächer (PD); der Dachüberstand des Hauptdaches darf am Ortsgang 50 cm und an der Traufe einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante; als Dacheindeckung sind ziegelrote oder schieferfarbene Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig, für Eingangsüberdachungen sind auch Glasüberdachungen, Kupfer- und Titanzinkbleche, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei einer Bebauung E+D sind nur Satteldächer zulässig, wobei die Dachneigung zwischen 25° und 45° liegen muss.

E+D:
SD 25°-45°

E+1:
PD 5°-15°
WD 10°-20°

Bei einer Bebauung E+1 sind Pult- und Walmdächer zulässig, wobei die Dachneigung bei Pultdächern zwischen 5° und 15°, bei Walmdächern zwischen 10° und 20° liegen muss. Für Pultdächer ist auch eine Eindeckung mit Titanzinkblechen zulässig.

Die Anordnung eines Kniestocks ist nur bei einer Bebauung E+D zulässig; seine Höhe darf ein Maß von einem Meter nicht überschreiten. Sie wird gemessen an der Innenwand von Oberfläche Rohfußboden im Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Dächer von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie von untergeordneten Anbauten sind hinsichtlich Dachneigung, Material, Farbe und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer auszuführen.

2.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Meter nicht überschreiten. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Werden Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eingefriedet, so muss die Einfriedung mindestens 5,50 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.

2.5. Stellplätze

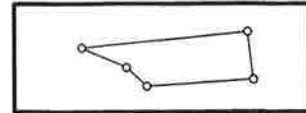
Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

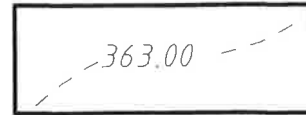
Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II=E+D	SD 25°-45°	Dachform u. -neigung
Art der baulichen Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II=E+1	PD 5°-15°	Dachform u. -neigung
		WD 10°-20°	Dachform u. -neigung

vorhandene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist der e.on sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth, sowie das Bayernwerk, Netzzentrum Kulmbach zu benachrichtigen.

Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Küps für unterschiedliche Versiegelungsgrade von Flächenbefestigungen unterschiedliche Beiträge erhoben werden. Dies sollte bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Küps beschloss in seiner Sitzung vom 20. Februar 2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf in der Fassung vom 20. März 2018 konnte auf Grund des Beschlusses des Marktgemeinderates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30. April bis 1. Juni 2018 im Rathaus des Marktes Küps eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 24. Juli 2018 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. April 2018 in der Zeit vom 30. April bis 1. Juni 2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 24. Juli 2018 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf in der Fassung vom 24. Juli 2018 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Küps vom 17. September bis 19. Oktober 2018 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 23. Oktober 2018 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. April 2018 in der Zeit vom 30. April bis 1. Juni 2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 23. Oktober 2018 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. April 2018 in der Zeit vom 30. April bis 1. Juni 2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 23. Oktober 2018 Beschluss gefasst; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Küps hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23. Oktober 2018 den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf in der Fassung vom 23. Oktober 2018 als Satzung beschlossen.

Küps, im Oktober 2018




.....
Markt Küps
Bernd Rebhan
Erster Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. März 2019 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Küps von jedermann ab 22. März 2019 eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Lohäcker“ im Gemeindeteil Burkersdorf ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. 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 dem Markt Küps geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, 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 Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Küps, den **25. MRZ. 2019**


.....
Markt Küps
Bernd Rebhan
Erster Bürgermeister



WA	GRZ 0,4
II=E+D	SD 25°-45°
WA	GRZ 0,4
II=E+1	PD 5°-15°
	WD 10°-20°

