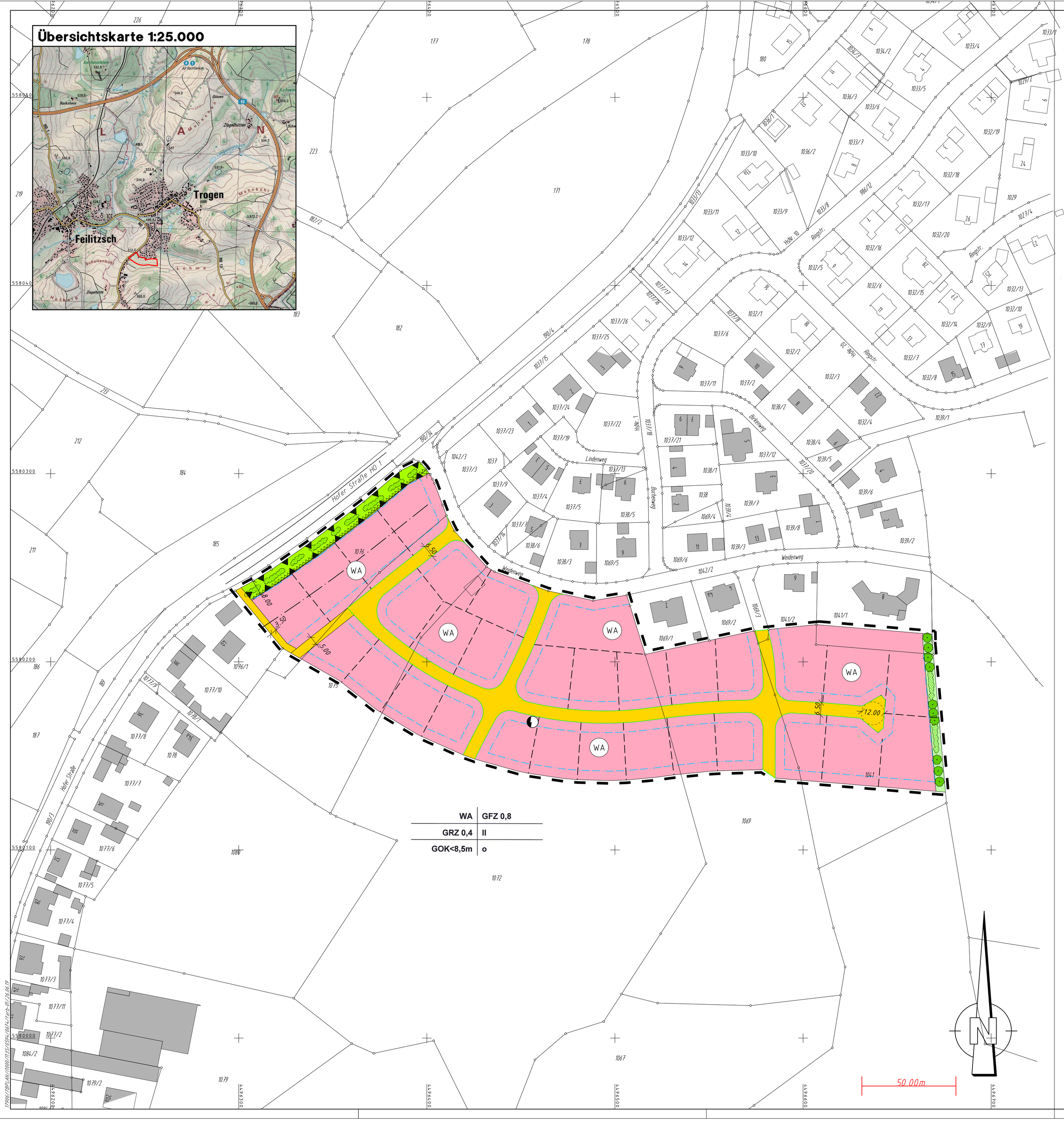

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet — WA

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä. sowie die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl — GFZ 0,8

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl — GRZ 0,4

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.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse — II

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen — GOK<8,5m

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Gebäudehöhe (GOK) maximal 8,50 Meter. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise — o

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 Metern ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Fußweg

1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

geplante Transformatorenstation der HofEnergie+Wasser GmbH

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

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.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entlang der Kreisstraße ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,80 Meter und einer Lärmschutzwand von 80 cm zu errichten. Bei Wohngebäuden, die unmittelbar an die Kreisstraße angrenzen, sind auf der straßenseitigen Dachfläche Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Untergeordnete Räume, wie Badezimmer oder Treppenhäuser benötigen keine Schallschutzfenster.

1.7.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße HO 1 dürfen bis 15 Meter ab Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden.

1.7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer — SD/WD/KWD/PD <45°

Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdächer und versetztes Pultdach für Hauptgebäude zugelassen. Begrünte Dächer sind zulässig. Für Carports, Garagen und andere Nebengebäude wird die Dachform nicht festgesetzt. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens sechs Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

2.3. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt oder in geeignete Sammelbehälter geleitet werden, um etwa zur Gartenbewässerung verwendet werden zu können. Es wird empfohlen, für diese Sammelbehälter (Zisternen) einen Pufferspeicher vorzusehen, welcher bei Starkregenereignissen voll läuft und das Regenwasser anschließend gedrosselt in die Kanalisation abgibt.
Sofern in Gebäuden eine Brauchwassernutzungsanlage erstellt wird, ist diese vollständig vom Leitungsnetz für Trinkwasser zu trennen.

Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK<8,5m	o	Bauweise

Baubeschränkungszone der HO 1

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 BayStrWG (30 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Flurstücksnummer — 1076

vorhandene Grundstücksgrenze

Denkmalschutz

Im Planungsbereich ist 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 Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, 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.

Gebäudestellung

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

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Trogen beschloss in seiner Sitzung vom 25. Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Daher wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04" in der Fassung vom 22. März 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juni bis 11. Juli 2018 öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04" in der Fassung vom 13. September 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach Planänderungen in der Zeit vom 2. bis 15. November 2018 erneut öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

2. Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04" in der Fassung vom 15. November 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach Planänderungen in der Zeit vom 28. März bis 11. April 2019 erneut öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Trogen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Trogen, den ....
Gemeinde Trogen
Klaus Strobel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „An der Burg, Bauabschnitt 04" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Trogen ab ..... von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan 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 der Gemeinde Trogen 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.

Ausgefertigt, Trogen, den ....
Gemeinde Trogen
Klaus Strobel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.79.06**

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "An der Burg, Bauabschnitt 04", Gemeinde Trogen

Planungsstand:	16. April 2019 — ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs 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 April 2019 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler