



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	
GRZ 0,3	GFZ 0,6
II	WH 6,5 m
o	DN 0-45°

Satzungspräambel
 Die Stadt Schwarzenbach a.d. Saale erfüllt gemäß der zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetze und Verordnungen einen Bebauungsplan als Satzung (§ 2, 4, 19 BauGB).
 Zugrunde gelegt werden folgende Gesetze und Verordnungen: Baugesetzbuch (BauGB) und dem durch geltendes Verordnungen, Bayerische Bauordnung (BayBO),
 im Genehmigungsverfahren für den Freistaat Bayern (FSO).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauWO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GFZ 0,6 Geschöflichkeitszahl nach § 19 BauWO als Obergrenze
- 2.2. GRZ 0,3 Grundflächenzahl nach § 19 BauWO als Obergrenze
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 BauWO
- 2.4. WH Wände als Höchstmaß 6,5 m
 Tiefpunkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise

- 3.1. o offene Bauweise
- 3.2. Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauWO
- 3.3. DN Zulässige Dachneigung 0-45°

4. Örtliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Fußwege
- 4.4. Flächen für Versorgungsanlagen
 Her: Elektro- (Trafostation)

5. Flächen für die Landschaft und Grünflächen

- 5.1. Flächen für die Landschaft
- 5.2. allgemeine öffentliche Grünfläche (jw. auch Tz. 107 der textlichen Festsetzungen)
- 5.3. Parkanlage, ggf. Spielbereich f. Kinder
- 5.4. Pflanzweg für Stäucher
- 5.5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauWO und Abs. 5 BauGB
 In dem umgrenzten Bereich ist eine dichte, mindestens 2-reihige Bepflanzung aus einheimischen,
 standortgerechten Stäuchern herzustellen und zu erhalten.
 Alle 10 m Grundstücksgrenze ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang
 von 14 - 18 cm einzubringen und zu erhalten.
- 5.6. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz
 gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 An den im Plan festgesetzten Standorten sind wegen der Verkehrslärmabkämpfung, ausgehend
 von der Staatsstraße 2177, Immissionsschutzmaßnahmen notwendig.
 Auf die Umgränzungen der BfAS (Immissionsschutz) nach: BayOsch, vom 30.10.2018
 IV in dem Lärmumfang der Fa. Franke/Conrad vom 27.04.2000 wird verwiesen.

**6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung herzuhalten sind und
 Bauverbote zur § 22 (1) (2) n. Farbverbot, gem. Nr. 23 Abs. 1 Bay. StVO**

- 6. absolute Anbauverbote
- 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 1. Dachgestalt
- 1.1. Dachform und Dachgestalt
 Die Dachform für Haupt- und Nebengebäude ist freibleibend.
 Dachflächen sind zulässig (max. 1/3 der Länge der Gebäudewand).
 Die Dachflächen müssen einen Mindestabstand zur Gebäudewand von 1,50 m einhalten.
- 1.2. Dachendeckung
 Feste Dachendeckungen in gedeckten Farben, Zink oder Kupfer, Gründach, Solarthermie und Flachdach freibleibend.
- 2. Geländeverlauf
 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m sind zulässig.
 Von jedem Bauwerber ist mit Erreichung des Bauantrages ein Geländeverlaufsplan mit Gebäudenstellung vorzulegen.
- 3. Fassaden
 Die Farbgebung der Fassaden hat in pastellen Farben zu erfolgen. Fassadenbegrenzung frei.
- 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
- 4.1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens mit 60 v.H. unbefestigt und begrünt zu belassen.
- 5. Einfriedungen
- 5.1. Einfriedungsmaterial freibleibend.
- 5.2. Einfriedungshöhen
 Ab der Oberkante der Verkehrsfläche oder ab Oberkante des natürlichen Geländes darf die Höhe der Einfriedung
 - einschließlich einem Sockel von 0,30 m - nicht mehr als 1,25 m betragen.
- 6. Garagen und Nebengebäude
 Eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden ist rückwärts auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 Baumaterial freibleibend.
- 7. Öffentliche Grünflächen
 Der Lärmschutzwall an der Staatsstraße 2177 ist zu begrünen.
- 8. Leitungen für die Energieversorgung und die fernmeldeelektrische Versorgung müssen unterirdisch verlegt werden.

III. Hinweise

- 1. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. z.B. 1505 bestehende Flurstücksummern
- 4. z.B. 8,00 Maßstabe
- 5. Lärmschutzwall
- 6. vorgeschlagene Wegführung
- 7. bestehende Höhenlinien

IV. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.01.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Kornbergblick (vormals Osterwäldchen) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 05.04.2019 bis 10.05.2019 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Kornbergblick (vormals Osterwäldchen) in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 12.04.2019 bis 20.05.2019 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Kornbergblick (vormals Osterwäldchen) in der Fassung vom 29.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 22.10.2019 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Kornbergblick (vormals Osterwäldchen) in der Fassung vom 29.01.2019 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2019 bis 22.09.2019 öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Stadt Schwarzenbach a.d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Kornbergblick (vormals Osterwäldchen) gem. § 19 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.01.2019 als Satzung beschlossen.



Schwarzenbach a.d. Saale, den 30.10.2019
 Hans-Peter Baumann
 1. Bürgermeister



Schwarzenbach a.d. Saale, den 30.10.2019
 Hans-Peter Baumann
 1. Bürgermeister

STADT SCHWARZENBACH A.D. SAALE
 LANDKREIS HOF/SAALE

**BEBAUUNGSPLAN
 KORNBEBLICK
 (vormals Osterwäldchen)**

PLANFERTIGER:
 Stadtbaumeister
 Stadt Schwarzenbach a.d.Saale
 95126 SCHWARZENBACH AN DER SAALE

VORENTWURF 29.01.2019
 ENTWURFSFERTIGUNG 28.05.2019
 ENDFASSUNG 29.10.2019