



Bebauungsplan „Gartenäcker“ Gemeinde Altenkunstadt, OT Maineck, Lkr. Lichtenfels

1. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) des Allgemeinen Wohngebiets (WA) „Gartenäcker Maineck“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes Lichtenfels vom 04. Januar 1995 (AZ: 31-610/11) genehmigt. Am 23. Januar 1995 wurde der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem in Kraft.
Rechtliche Grundlagen
Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen zu Grunde:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 zuletzt geändert die durch Gesetz vom 14. Juni 2021.
Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021.
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021.
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021.
Für den Bereich der 1. Änderung (südlicher Teil) ergehen folgende Festsetzungen:

A) **ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) § 9 i.V.m. §§ 4, 16, 19, 20, 22 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in ihrer derzeit gültigen Fassung.

1.0 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) und 30, BauGB 15.13 PlanZV 90

2.0 Bauliche Nutzung
 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.1.3 PlanZV 90
 Gebäudeaufnahme zur Verdeutlichung der Planungsabsicht im Geltungsbereich
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig

3.0 Baugrenzen
 Baugrenze - § 23 BauNVO - 3.5 PlanZV 90 - (§ 9 Abs. 7 BauGB)

4.0 Sonstige Festsetzungen
 Private Grün-Freiflächen - § 9 (1) BauGB 9. PlanZV 90
 Private Grünflächen allgemein - § 9 (1) BauGB
 Verkehrsfläche
 Niederbordiger überfahrbarer Gehstreifen - Breite 1,20 m

Neu anzulegende Bepflanzung - § 9 (1) 25a BauGB 13.2.2 PlanZV 90
 Mulde als kleinräumige Versickerungsanlage
 Mulde als kleinräumige Versickerungsanlage
 Erdwall h=50cm

Grundstücksgrenze vorhanden
 Grundstücksgrenze neu vorgeschlagen
 HsNr. 7 Haus-Nummer
 Parzellen Nummer

B) **FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN**

1. **Maß der baulichen Nutzung**
 1.1. Zahl der Vollgeschosse
 1.1.1. Zwei Vollgeschosse (Art. 2 (7) i.V.m. Art. 83 (6) BayBO, § 20 BauNVO)
 1.1.2. Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 20 BauNVO) 0,8
 1.1.3. Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 19 BauNVO) 0,4
 2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
 2.1. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 2.2. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 2.3. Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 BayBO)
 3. **Verkehrsflächen**
 3.1. Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßen-, niederbordiger befahrbarer Gehstreifen-Begrenzungslinien mit Vermaßung in m.

4. **Grünflächen**

4.1. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Pflanzgebot für die Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Bepflanzung von Einfriedungen zur freien Landschaft im Süden ist mit Sträuchern zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, zweireihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten auf der kompletten Länge der Grünfläche.
 Pflanzqualitäten VStr. 60-100 und VHei. 125-150. Pflanz- und Reihenabstände max. 1,0 x 1,5 m. Pflanzliste: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Bluthartriegel (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa cania), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Winterlinde (Tilia parvifolia), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Zitterpappel (Populus tremula)
 Auf den Baugrundstücken sind folgende heimische Gehölze anzupflanzen: Kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume II. Wuchsordnung, - Sträucher bzw. Heckengehölze. Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
 4.2. Bepflanzung
 4.2.1. geplante Bäume Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. **Dachgestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBO**

5.1. Dächer
 Bei II Vollgeschossen, welche kein Dachgeschoss darstellen, ist kein Kniestock zulässig.
 UG = kein Vollgeschoss; EG = Vollgeschoss; OG = Vollgeschoss; DG = kein Vollgeschoss
 Bei II Vollgeschossen, wovon eines das Dachgeschoss darstellt, ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig: UG = kein Vollgeschoss EG = Vollgeschoss DG = Vollgeschoss

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachverkleidungen in natürlichen Farben zulässig. Für Flachdächer wird zur Schonung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begrünte Ausführung empfohlen. Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen. Bei einer mind. 1,00 m hinter die Attika zurückversetzten Aufstellung mittels Ständerbauweise ist eine Aufbauhöhe von max. 1,10 m über OK Flachdachaufbau zulässig.

6. **Garagen, Carports und Stellplätze**

6.1. Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzordnung der Gemeinde Altenkunstadt in der jeweils gültigen Fassung. Der Garagenstandort ist innerhalb des Baufensters variabel. Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind bei Grenzbebauung mit der Garage auf dem Nachbargrundstück abzustimmen. Von öffentlichen Straßen müssen Garagen mindestens 5,00 m entfernt stehen, um eine Vorfahrtsfläche (Stauraum) zu gewährleisten. Sonst gilt GaStellV §§ 2, 3 und 4.

Z. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

7.1. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Eine Beratung durch den Kreisfachberater wird empfohlen.
 7.2. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Laubbäume vorzusehen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum kommt.
 7.3. Reine Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

8. **Einfriedungen**

8.1. Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Art. 1 BayStr. WG) dürfen einschl. lebender Hecken eine Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinkante am Fahrbahn- bzw. Gehstreifenrand nicht überschreiten. Siehe auch Plandarstellung mit Einschränkung.
 8.2. Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art ist untersagt. Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecke auszuführen.

9. **Nutzung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

9.1. Festgesetzt wird, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Wiederverwendung in einem Behälter gesammelt wird. Als Mindestspeichervolumen werden 0,5 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche und einem Mindestspeichervolumen von 2 m³ festgesetzt. Ein Überlauf zum gemeindlichen Kanal (Regenwasser) ist zugelassen. Der Nachweis der Niederschlagswasserspeicherung ist im Bauantrag zu führen.
 9.2. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind vorzugsweise wasseroffene Beläge (z. B. Rasenfugenpflaster oder Dräinpflaster) zu verwenden. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

10. **Bodenfunde - Denkmalschutz**

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. **Empfehlungen**

11.1. Strom- und Heizmedien:
 Hinsichtlich der Strom- und Energieversorgung wird empfohlen, auf regenerative und ressourcenschonende Systeme zurückzugreifen.
 11.2. Außenfassaden:
 Hinsichtlich der Materialität der Außenfassaden wird empfohlen, sich an einer ortsüblichen und nachhaltigen Bauweise zu orientieren.

C) **VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Maineck "Gartenäcker" wurde vom Gemeinderat Altenkunstadt am 09.11.2021 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.11.2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 11/2021) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Altenkunstadt am 09.11.2021 beschlossen, am 17.11.2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 11/2021) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt. Die Auslegung erfolgte vom 02.12.2021 bis einschließlich den 07.01.2022. Die Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 02.12.2021 bis einschließlich den 10.01.2022.
 3. Der Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 01.02.2022 beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2022 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.: 02/2022) und auf der Homepage der Gemeinde Altenkunstadt eingestellt. Die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.02.2022 bis einschließlich den 01.04.2022.
 4. Die Gemeinde Altenkunstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

ALTENKUNSTADT, den _____
 (1. Bürgermeister)
 5. Ausgefertigt
 ALTENKUNSTADT, den _____
 (1. Bürgermeister)
 6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Altenkunstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 ALTENKUNSTADT, den _____
 (1. Bürgermeister)

Gemeinde Altenkunstadt OT Maineck	
M = 1 : 1000	
Bebauungsplan Gartenäcker (1. Änderung)	
Aufsteller:	Gemeinde Altenkunstadt Markplatz 2 96264 Altenkunstadt Altenkunstadt, _____ Datum _____ Unterschrift _____
Entwurfsverfasser:	dechant baumanagement gmbh Weismain Weismain, 25.01.2022 _____ Datum _____ Unterschrift _____