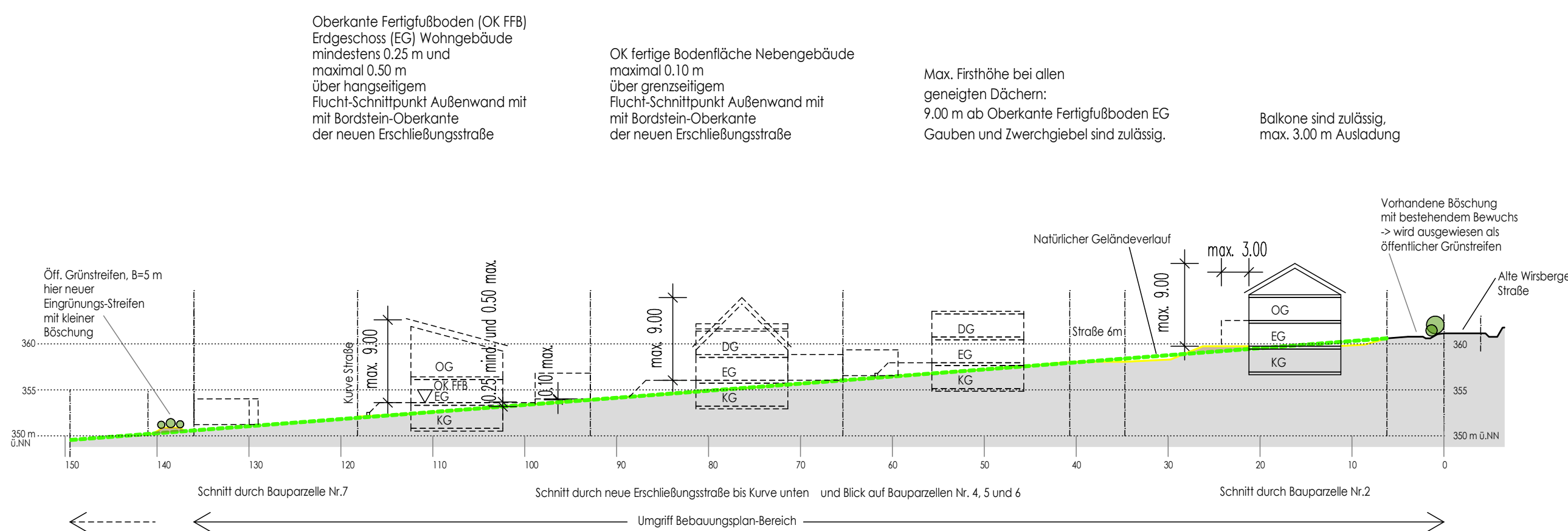


Beispiele Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG)  
Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG)



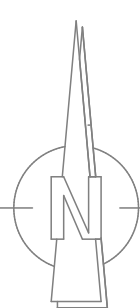
Steigung neue Erschließungsstraße ca. 7,7 %

System-Längsschnitt A-A

M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bepbauungsplan sowie mit Darstellung Vorgaben zur Grünordnung



M 1:1000

1.0 Planungsgrundlage

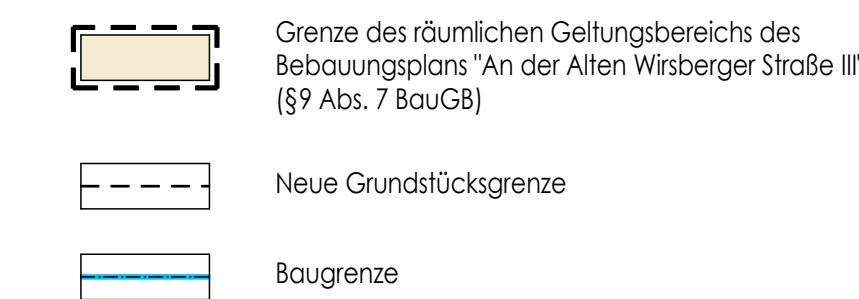
- Rechtsgrundlagen: Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
- Zeichnungsgrundlagen: Die vorliegende Planungsgrundlage ist ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenerklärung von 1990.

2.0 Planinhalt

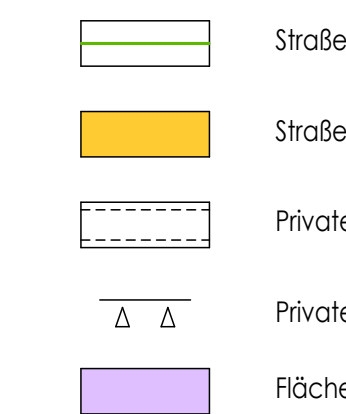
- Bestandteile des Bebauungsplans:
- 1.0 Planungsgrundlage
  - 2.0 Planinhalt
  - 3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen
  - 4.0 Textliche Festsetzungen
  - 5.0 Hinweise
  - 6.0 Wertpapiervorwerke
  - 7.0 Begründung
- Bebauungsplan vom 28. September 2021

3.0 Zeichenerklärungen

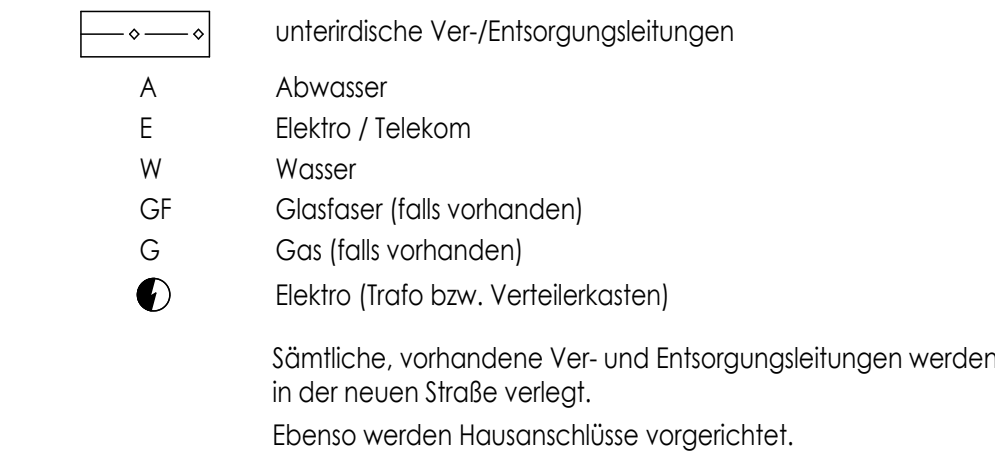
3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



3.2 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



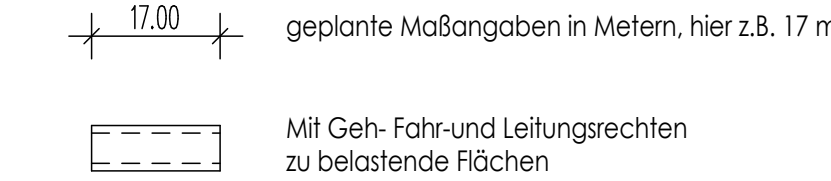
3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung



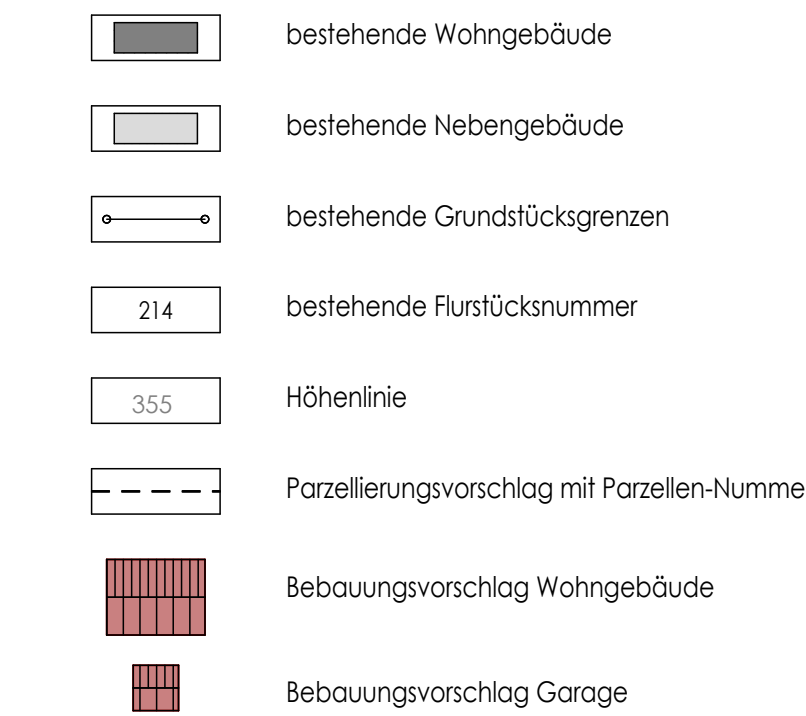
Abwasser: Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Abwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße "Jahnstraße" angeschlossen. Das Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und an die bereits in der "Jahnstraße" vorhandene Regenwasser-Sammelleitung angeschlossen, welche zum Vorfluter führt.

Umgang mit Regenwasser: Um die Kanalisation bei starkem Regenwasseranfall zu entlasten, ist der Einbau einer "Retention"-Zisterne pro Grundstück verbindlich vorgeschrieben, mit einem Regenerückhaltevolumen von mindestens 3.000 Liter. Hierbei handelt es sich um eine Zisterne mit Rückhaltefunktion, die das zwischengespeicherte Regenwasser erst nach und nach an die Kanalisation abgibt. Die Ausführung von - entsprechend größeren - "Kombinations-Retentions-Zisternen", welche zugleich als Regenwasserzisterne genutzt werden können, ist ebenso zulässig. Auch hier muss der Anteil des Regenerückhaltevolumens bei mindestens 3.000 Liter liegen. Ein entsprechender Nachweis ist im Entwässerungsplan im Rahmen der Baunutzungsunterlagen vorzulegen, mit Angabe der technischen Daten der gewählten Zisterne.

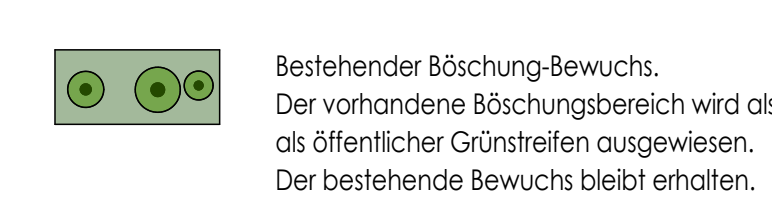
3.4 sonstige Planzeichen



3.5 Zeichnerische Hinweise

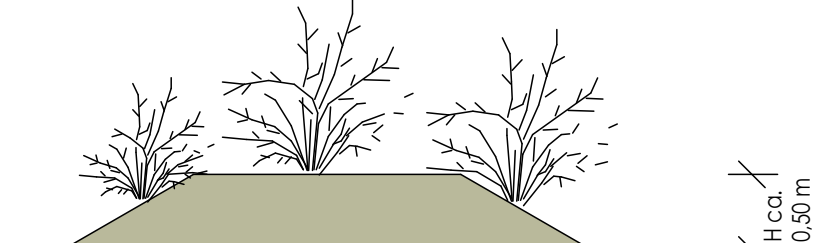


3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:



neu zu pflanzende Eingrünung, als Streifen, 3-reihig, Breite ca. 5,00 m hier als öffentlicher Grünstreifen

Schema-Schnitt zu Eingrünungstreifen:

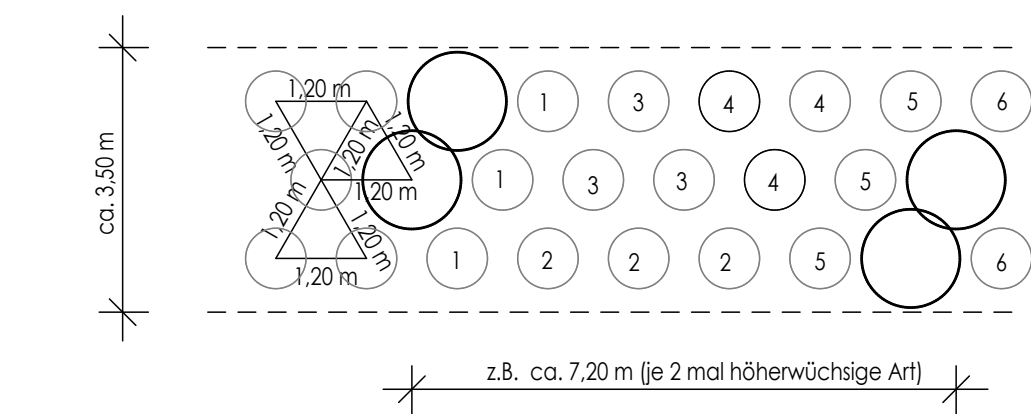


Gesamtbreite Eingrünungstreifen = 5,00 m  
Breite mittig angeordneter Böschungslauf = ca. 3,30 m  
Böschungswinkel beidseitig ca. 30 Grad  
Böschung beplant

Pflanzenschema Eingrünungstreifen:

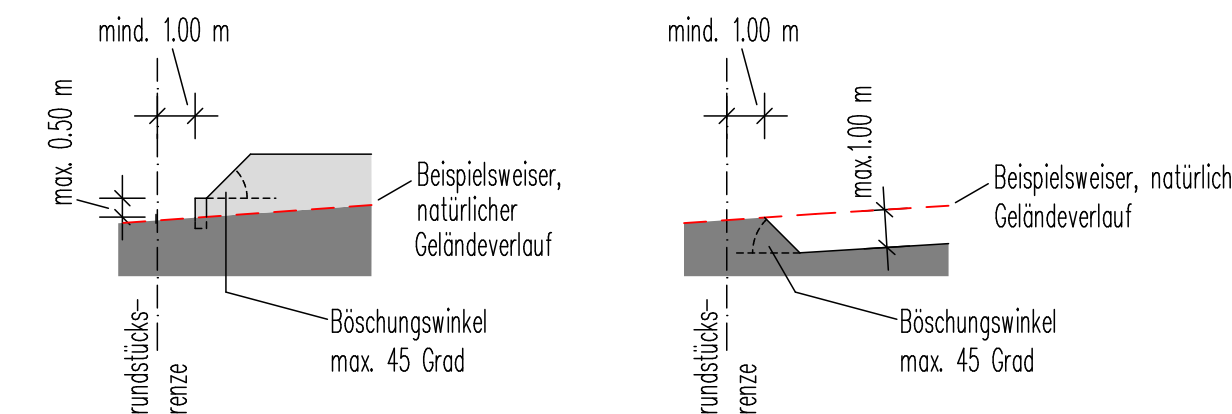
dreireihige Hecke  
Pflanzenabstand untereinander ca. 1,20 m  
Kleingruppen zu 2 bis 3 Exemplaren je Art  
Im Abstand von 5 bis 8 Metern 2 Exemplare der höherwüchsigen Arten (wie z.B. Spitzahorn, Hängebirke oder Linde)

Die Pflanzenauswahl ist unter Punkt 4.3.1 aufgelistet.



Gelände-Modellierung

Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1,00 m unter natürlichem Gelände. Auffüllungen des natürlichen Geländes bis auf das EG-Niveau sind zulässig. Stützmauern sind zulässig, jedoch mit einer max. Höhe der sichtbaren Fläche von 0,50 m. Sämtliche Geländemodellierungen, wie Röschkanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauerkanten müssen mit mindestens 1,00 m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Maximaler Böschungswinkel 45 Grad (Steigungsverhältnis 1:1)



Erläuterungsskizze zu zulässigen Geländemodellierungen im Maßstab M 1:200

4.0 Textliche Festsetzungen

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

4.1.1 Flächenschema der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ / GFZ	Bauweise
Dachform/-neigung	Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)
WA 0,3 / 0,6	II 2 WE pro Gebäude

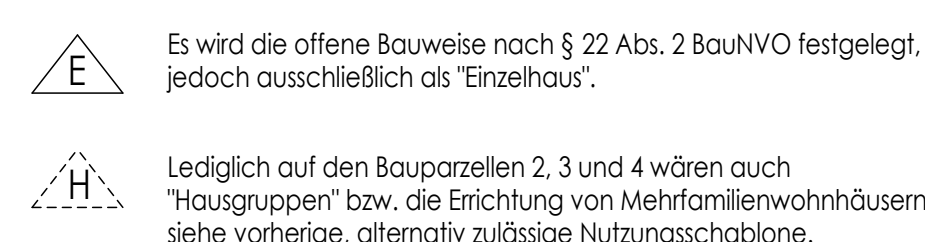
Diese Nutzungsschablonen sind grundsätzlich für das gesamte Gebiet gültig!

Als alternative Festlegung - gültig nur für Bauparzellen 2,3 und 4 - ist eine Bebauung auch als Hausgruppe / Mehrfamilienwohnhaus möglich:

WA	II
0,3 / 0,6	Anzahl WE planungsabhängig

NUR GÜLTIG FÜR PARZELLEN 2, 3 und 4!

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

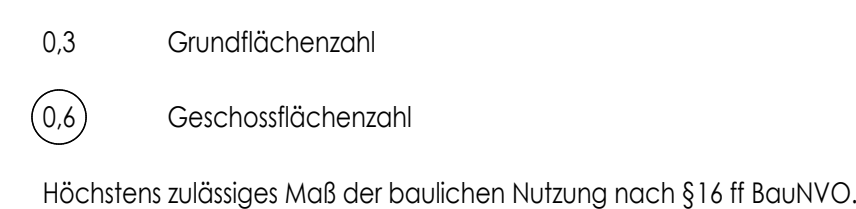


Hinweis: Im Geltungsbereich des Planungsgebiets sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:



Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §16 ff BauNVO.  
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 den alternativ zulässigen Hausgruppen auf den Bauparzellen 2, 3 und 4 ergeben sich die Wohneinheiten (WE) pro Hausgruppe durch die Planungsstruktur, z.B. ob Apartments 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.  
Unterkerlungen sind NICHT als Vollgeschoss zulässig.

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

ohne Vorgabe es sind die Dachformen und Arten von Dachdeckungen zulässig  
Im Plan sind Dachformen und Fischlichtungen lediglich schematisch dargestellt.

4.1.8 Höhe der baulichen Anlagen (§18 Abs. 1 BauNVO):

Fist max. 9 m Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firstkante Dach  
Bei Gebäuden ohne Schrägdach ergibt sich die Gebäudehöhe durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen.

4.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

4.2.1 Dachaufbauten:

Gauben, Zwerchgiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

4.2.2 Kniestock:

Grundrätlich zulässig. Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.

4.2.3 Wangenstellung:

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

4.2.4 Balkonvorbauten:

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

4.2.5 Höhenlage der Gebäude:

Bei teilweise parallel zur Straße liegenden Gebäuden: Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm und max. 50 cm höher als Straßenniveau  
Bei hängeseitig parallel zur Straße liegenden Gebäuden: Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mind. 25 cm höher als Straßenniveau.  
Bei der Straßeneinengung folgend liegenden Gebäuden: Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Wohngebäudes mindestens 25 cm höher und maximal 50 cm höher, als der geflutete Schnittpunkt der hängeseitigen Umfassungswand des Gebäudes mit der Bordsteinoberkante der neuen Erschließungsstraße.  
Bodenflächen von Garagen oder Carports, die an der Grenze errichtet werden, dürfen maximal 10 cm höher errichtet werden, als der geflutete Schnittpunkt der grenzseitigen Umfassungswand der Nebengebäude mit der Bordsteinoberkante der neuen Erschließungsstraße.  
Der am Grundstück anliegende Straßenverlauf ist in den Baunutzungsplänen mit Höhenkoterung darzustellen.

4.2.6 Stellplätze und Garagen (Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

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 den Bauparzellen 2, 3 und 4!

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 Dacheindeckungen zulässig.

Offene und überdachte Stellplätze sind in den Bereichen zulässig, in denen auch Garagen zulässig sind. Darüberhinaus sind sie auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche zulässig.  
Überdachte 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 sollte heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorrang gegeben werden, wie beispielsweise:  
Bäume: Spitzahorn, Birke, Esche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Buche, Feldahorn, Bergahorn  
Sträucher: Roter Hainbühl, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundstrolche, Feldrose, Weinrose, Salweide, Hainbuche, Traubenkirsche, Wolliger Schneeball  
Schlingpflanzen: Waldrebe, Jelängerjeliere, Wilder Wein, Knöterich

4.3.2 Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Hartflächen sollen als wasserdurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Verfestigung sollte weitestgehend vermieden werden.  
Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise: Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochpflaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

5.0 Weitere Hinweise

5.1 Zuwendungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwendungen gegen die 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 südlichsten Ecke des neuen Baugebietes. Somit ist der planerische Mindestabstand von ca. 300 m zu Bundesstraßen für das neu geplante Baugebiet nicht eingehalten. Auf Basis von Lärm-Orientierungswerten nach DIN 18005 werden die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts relativ geringfügig überschritten werden.  
Aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt entlang der Bundesstraße sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.  
Deshalb sind folgende, passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben:

- Grundrätlicher Einbau von Schallschutzfenstern
- Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen in Schlafzimmern, die der Bundesstraße zugewandt angeordnet sind, und die nur ein Fenster Richtung der Bundesstraße haben.  
So ist auch bei geschlossenem Fenster sowohl der Schallschutz, als auch die Versorgung mit Frischluft gewährleistet.

5.2.2 Benachbarte Sportanlage

Das vorhandene Sportgelände grenzt westlich der südlichen Zufahrt zum neuen Baugebiet an. Der Hartplatz der Sportanlage liegt ca. 40 m von der nächstmöglichen, überbaubaren Fläche entfernt. Insofern ist mit geringfügigen Emissionen vom Sportgelände zu rechnen. Da die Nutzung der Sportanlage in der Regel nur tagsüber stattfindet, ist bereits durch den Einbau der oben beschriebenen Lärmschutzfenster ausreichend Lärmschutz geboten.

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 Wärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmreduzierende Ausführung zu achten (Schallleistungspegel < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an hochfrequenten Geräuschanteilen emittiert.

6. Verfahrensvermerk

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 28. September 2021 beschlossen.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung, sowie der Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Marktgemeinderat am ..... beschlossen.  
Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

B.1 Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom .....  
Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt.

B.2 Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom ..... wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

C Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ausgefertigt: Ludwigschorgast, den .....  
Markt Ludwigschorgast  
Doris Leifhner-Bisani  
Erste Bürgermeisterin  
(Dienststempel)

D Der Satzungsbeschluss ist am ..... Ortsüblich 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 Untersteinach während der allgemeinen Dienststunden während der allgemeinen Dienststunden zur Verfügung gehalten 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 .....  
Markt Ludwigschorgast  
Doris Leifhner-Bisani  
Erste Bürgermeisterin  
(Dienststempel)

Bebauungsplan



"An der Alten Wirsberger Straße III"

Markt Ludwigschorgast  
Landkreis Kulmbach

Entwurf

Maßstab: 1:200 / 1:500 / 1:1000

Plandatum: 28.09.2021

erstellt durch: Architekturbüro Kestel · Obere Stadt 7 · 95326 Kulmbach