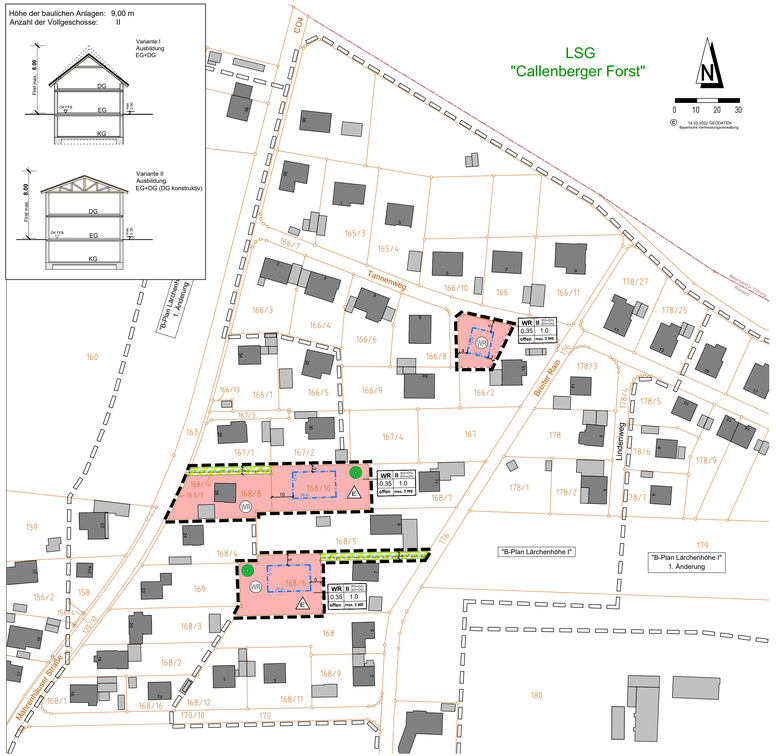
2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach"

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl **GRZ 0.35**

2.2 Geschossflächenzahl **GFZ 1.0**

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
EG + DG, bei EG + OG (DG nur konstruktiv) **II**

2.4 Anzahl der Wohneinheiten (WE)
2 Wohnung zulässig **max. 2 Wohnungen**

2.5 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf **8,00 m** festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Aussenwand - Oberkante der Dachhaut.

Für Garagen / Carports / Nebengebäude sowie Nebenanlagen wird gemäß § 14 BauNO eine Wandhöhe **von 4,00 m** bestimmt.

2.6 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise **o (offen)**
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig. E

3.2 Baugrenze
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
private Erschließungsstraße, Breite 3,0 m / 4,0 m

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

5.2 Unterirdische Leitungen geplant
5.2.1 Abwasserleitung im Mischsystem
5.2.2 Trinkwasserleitung

6. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB)

6.1 Grünordnung
Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig. Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume I. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Pyrus pyraster - Holz-Birne
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Gemeine Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von **Obstbäumen**.

Sträucher (3) - Mindestqualität:- 3xv, 100-150, mB
Berberis vulgaris - Berberitze
Crataegus laevigata - Zweigriffl. Weißdorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix spec.- Weiden
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Gewöhnl.-Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. Wild - Rosen
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen (4) - Mindestqualität: Co
Parthenocissus i.A.- Wilder Wein
Hedera helix - Efeu
Clematis vitalba - Waldrebe
Polygonum aubertii - Schlingknöterrich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

6.2 Pflanzgebot
Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf den Baugrundstücken ist pro 300 m² nutzbarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

6.3 Versiegelungen
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen ("Schottergärten") sind unzulässig.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

8. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer 565/4

Bestehende bauliche Anlagen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschoß
GRZ	GFZ
Bauweise	Wohneinheiten

C) ÖRTLICHE BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Flächen für Garagen und Stellplätze
Der Stauraum vor Garagen oder Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen. Für Gewerbenutzungen gilt § 20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

2. Abgrabungen / Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das Straßenniveau sind zulässig.

3. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt. Maschendraht - und Industriezäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4. Rückstausicherung
Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung Weitramsdorf der Einbau einer Rückstausicherung vorgeschrieben.

Alle weiteren im Bebauungsplan 'Lärchenhöhe I - Weidach' vom 05.01.1984 getroffenen Festsetzungen bleiben von den Änderungen unberührt und gelten unverändert weiter.

D) HINWEISE

2. Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1- 4 DSchG)
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen 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; Fax: 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.

3. Geothermie
Sollten Grundstückseigentümer beabsichtigen ihren Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten sowie die frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach hingewiesen.

4. Nächtliche Beleuchtung
Mittlerweile hat bei der Thematik Insektensterben auch die steigende Lichtverschmutzung bzw. der Beleuchtungseinsatz einen immensen Anteil. Aus diesem Grund sollten Lichtillminationen von privaten Wohnhäusern oder Gebäuden in den Nachtstunden vermieden bzw. zeitlich eingeschränkt werden. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

4. Immissionen
Für das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgehend von der Mährenhäuser Straße/ Kreisstraße CO_4 maßgeblich. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für betroffene Grundstücke passive Maßnahmen wie eine entsprechende Grundrissgestaltung als ausreichend angesehen.Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten entstehen. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu dulden. Schadensersatzansprüche können daraus nicht gelten gemacht werden.

5. Vorsorgender Bodenschutz
Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

E) EMPFEHLUNGEN

1. Regenwasser
Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Zisterne hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche abhängig von der Art der Befestigung. Der Zisternenüberlauf ist an den Bestandskanal anzuschliessen.

2. Dachflächen
Bei Ausführung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollten begrünte Dachflächen (extensive Dachbegrünung) bevorzugt werden, um potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

F) GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen
Grundlage der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786); Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

2. Zeichnungsgrundlagen
Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem Stand vom 14.02.2022. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung 1990.

G) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bau-und Umweltausschuss von Weitramsdorf hat in seiner Sitzung am **28.04.2021** gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach" beschlossen. Da es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und Flächen nachverdichtet werden, findet das "Vereinfachte Verfahren' gemäß §13 BauGB bzw. §13a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird entsprechend §13 Abs.3 BauGB verzichtet.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Vorgezogene Behördenbeteiligung
Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB wird entsprechend §13 Abs.2 Satz1 BauGB abgesehen.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau-und Umweltausschuss von Weitramsdorf hat in seiner Sitzung am **03.08.2022** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach" in der Fassung vom 20.05.2022 gebilligt und sowohl die Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß § 3 Abs.2 BauGB, als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger Öffentlicher Belange
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach" in der Fassung vom 20.05.2022 wurde inkl. Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 20.09.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Satzung
Der Gemeinderat von Weitramsdorf hat mit dem Beschluss vom xx.xx.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Weitramsdorf, den __.__.____

.....
Christian Brettschneider (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Weitramsdorf, den __.__.____

.....
Christian Brettschneider (1. Bürgermeister)

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

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs.1 Satz1 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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan und
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges und
4. nach § 214 Abs.2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Die Vorstehenden Regelungen gelten nicht für die Verletzung der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung der Satzung. Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 und 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.

Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Karte: Bayernatlas)

ENTWURF

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name

Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I" in Weidach

Vorhabenträger: Gemeinde Weitramsdorf
Ummerstadter Str. 11
96479 Weitramsdorf

Landkreis: Coburg

Anlage:

Projekt-Nr: 21-026

	Tag	Name
erstw.	Mai 2022	Wiegand-Rätze
gez.	Mai 2022	Wiegand-Rätze
gepr.		

Maßstab: 1: 1000

Bebauungsplanänderung
mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen

Vorhabensträger:

(Datum) (Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
HTS - Plan GmbH
Büro für Ing.-technische Planungen
Hoch-, Tief- und Städtebau
Stöhrnstraße 51
96450 Coburg
Tel.: 09261/62537-0
Fax: 09261/62537-20
E-Mail: info@hts-plan.de

20.05.2022
(Datum) (Unterschrift)