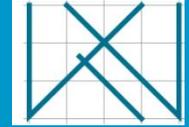




Gemeinde Amtzell

Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz‘ 1. Teiländerung



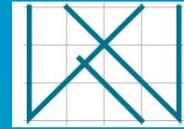
Luftbild



Gemeinde Amtzell



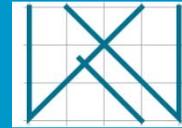
Bebauungsplan „Weiler Geiselharz“ 1. Teiländerung



Bebauungsplan 1. Teiländerung

- Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans nördlich der B32
- Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne förmlichen Umweltbericht
- Herausnahme des Teilflurstücks 223/3 (ehemalige Ausgleichsfläche) aus dem Geltungsbereich

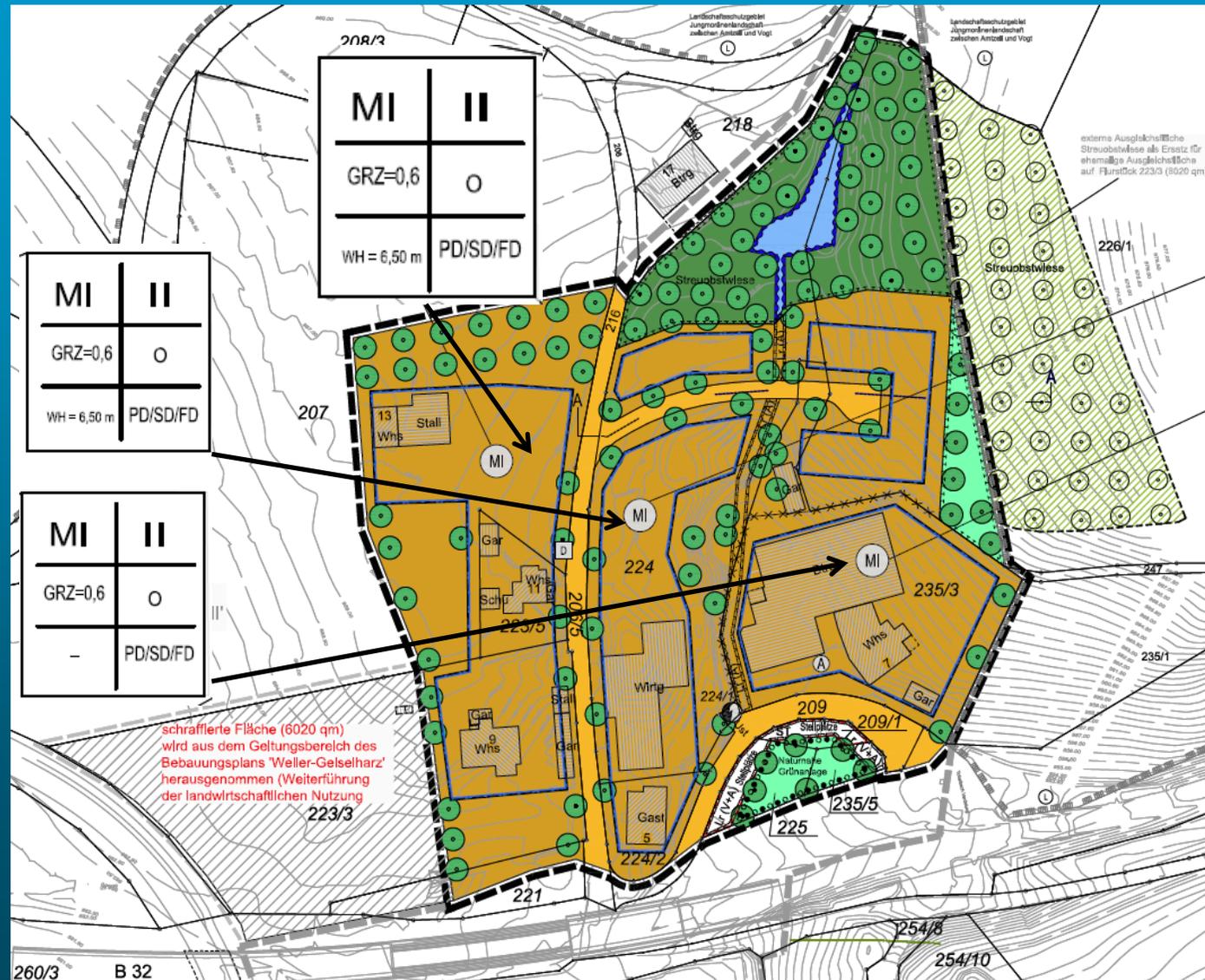


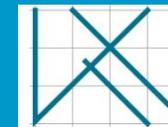


Bebauungsplan 1. Teiländerung

Lageplan

- Ausweisung von Mischgebieten (MI) statt Dorfgebieten (MD)
- Zusammenfassung der Baufelder zugunsten einer flexiblen Nutzung
- Das Maß der Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen
- Maß der Nutzung :
GRZ 0,6
Wandhöhe 6,5 m
max. 2 Vollgeschosse
offene Bauweise
- Zulässige Dachformen:
Pultdach
Satteldach
Flachdach
- Ersatz für festgesetzte Ausgleichsfläche (Flst. 223/3) östlich außerhalb des Plangebietes

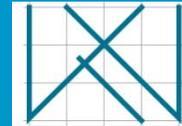




Änderungen in der bisherigen Planung

- Herausnahme der Ersatzfläche für Flst. 223/3 aus dem Geltungsbereich
- Hinweis auf Wegekreuz als Kleindenkmal
- Hinweis auf Altstandort Betriebstankstelle Schmid





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

1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1-5, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- - Wohngebäude
- - Geschäfts- und Bürogebäude,
- - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- - sonstige Gewerbebetriebe,
- - Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO die in § 6(2) genannten

- Tankstellen und Vergnügungsstätten.

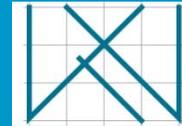
nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die in § 6(3) genannten Vergnügungsstätten.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

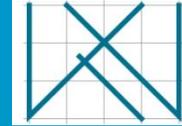
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

- a) Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Es wird gemessen von Oberkante Gelände (höchster Punkt) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung eventueller Widerkehre oder Zwerchgiebel.
- b) Bei Pultdächern ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um 2 m zulässig.
- c) Bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), müssen eine Wandhöhe von max. 3,5 m über Gelände einhalten. Es wird gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.



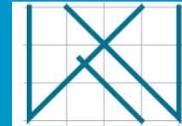
2. **Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**
Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).
3. **Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
4. **Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO**
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.
5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze § 12 und § 14 BauNVO**
Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB**
Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.
7. **Führung von Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB**
 - 7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - 7.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten (Lr) zu belastenden Flächen festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung und Geländeauffüllungen freizuhalten
 - Lr (A) - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Tobelbach-Verdolung und Regenwasserableitung).
 - Lr (V) - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
8. **Flächen für die Wasserwirtschaft §9(1) 16 BauGB**
Innerhalb der Fläche ist ein naturnahes Stillgewässer mit Uferstrandzone anzulegen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.



9. Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 15, 18, 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a und 25b sowie § 9(1a) BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bebauung (Gebäude, Stellplätze etc.) nicht zulässig.

- 10.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeinguirung und der Regenwasserableitung und sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen (Artenlisten siehe Hinweise). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für straßenbegleitende Bäume ist variabel. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird angerechnet.
- 10.3 Erhaltung von Bäumen
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (siehe Hinweise) zu ersetzen.
- 10.4 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind unter Einbeziehung des Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenlisten siehe Hinweise).
- 10.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Entwicklungsziel (Streuobstwiese sowie Stillgewässer mit Uferandzone) naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 10.6 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist dem öffentlichen Regenwasserkanal (Bereich der Verdolung des Tobelbachs) zuzuführen. Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 10.7 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).



1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind glänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer.

Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sowie für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus gering reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

1.4 Dachaufbauten

- Gaupen sind nur bei Dachneigung von mind. 28 Grad zulässig.
- Pro Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Pro Dachseite ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauf-
länge der zugehörigen Dachseite betragen.
- Der Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang beträgt 1,5 m
- Der Mindestabstand der Gaupen untereinander beträgt 1,0 m.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

2.2 Mauern (Ausnahme Sockelmauern bis 0,8 m Höhe über Gelände) sowie Stacheldraht als Einfriedung sind unzulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

3. Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74(1) Nr. 2 LBO

- Die Höhe der Werbeanlagen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m über dem Bestandsgelände nicht überschreiten; außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die zulässige Höhe von Werbeanlagen begrenzt auf 3,0 m über dem Bestandsgelände.

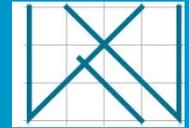
- Beleuchtete Attika- oder Gesimsbänder sowie Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Himmelsstrahler sind unzulässig.

Gemeinderatssitzung
16.03.2018



Gemeinde Amtzell

**Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz‘
1. Teiländerung**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !