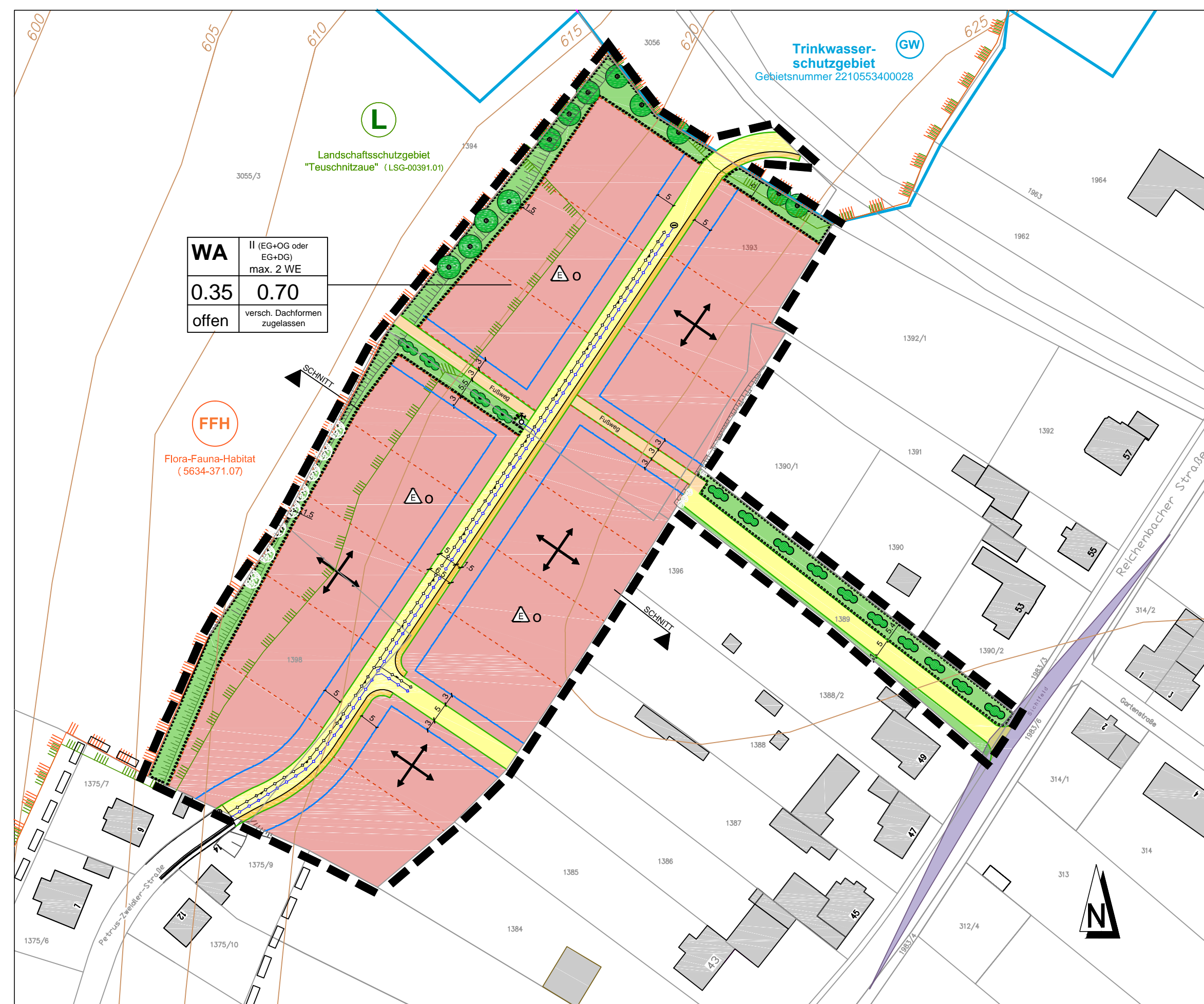
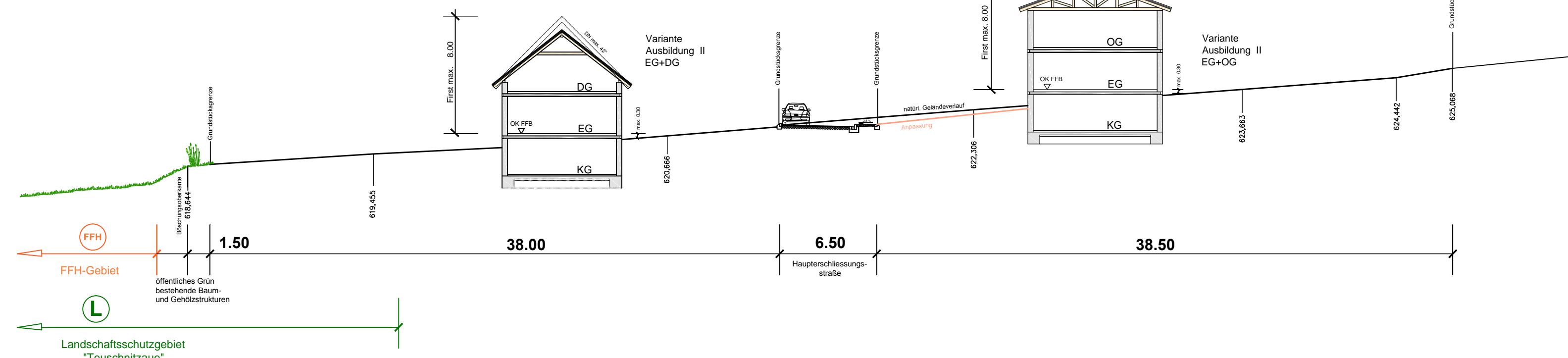


# Aufstellung eines Bebauungsplanes "Teuschnitzaue, Stadt Teuschnitz

## A) PLANZEICHNUNGEN M 1: 1000



## GELÄNDESNITT M 1: 250



## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform  
Für die Gebäude sind verschiedene Dachformen zulässig.
- 1.2 Dachneigung  
Die Dachneigung darf zwischen 0° - 42° betragen.
- 1.3 Dachüberstände  
Dachüberstände dürfen an den Giebeln maximal 0,50 m und an den Traufen maximal 0,70 m betragen.
- 1.4 Dacheindeckung  
Als Dacheindeckung sind Tondachziegel, Betondachsteine oder Naturschiefer zulässig. Außerdem können auch reine Aluminiumdächer (z.B. PREFA) verwirklicht werden. Als Farbe der Dacheindeckung wird lt. Gestaltungssatzung ausschließlich schwarz oder anthrazit zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Vordächer und Dachaufbauten sind auch Verglasungen oder andere Verklebungen möglich. Bei der Auswahl von Metalleindeckungen ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe über das Niederschlagswasser in das Kanalsystem eingeleitet werden.
- 1.5 Dachaufbauten  
Dachgauben sind bei der Ausbildung EG + DG zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelseite darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 1/2 der Gebäuelänge betragen.

### 3. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bevorzugt Holzzäune (stehende Lattung, kein Jägerzaun) oder Metallzäune (Bsp. mit schmiedeeisernen Zaunfeldern) zu errichten. Maschendraht- und Industriezäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken können diese jedoch errichtet werden.

### 4. Abgrabungen / Aufschüttungen

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

## D) EMPFEHLUNGEN

### 1. Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen mit ortstypischen Materialien versehen werden. Bei einer Putzfassade sollte bei der Farbwahl des Außenputzes auf ruhig wirkende, helle, gedämpfte Farbtöne geachtet werden. Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Reine Holzhäuser sind zulässig.

### 2. Regenwasser

Den Grundstückeigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m² Dachfläche 2,50 m³ nicht unterschreiten. Der Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### 3. Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollten energieeffiziente LED-Lampen entsprechend der DIN EN13201 Verwendung finden.

## E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Deutsche Telekom Technik GmbH, 95440 Bayreuth, Schreiben vom 12.01.2017  
In allen Straße bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## B) FESTSETZUNGEN

### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
  - 2.1 Grundflächenzahl **GFZ 0,35**
  - 2.2 Geschossflächenzahl **GRZ 0,70**
  - 2.3 Anzahl der Vollgeschosse EG + DG, bei EG + OG (DG nur konstruktiv) **max. II**
  - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Firsthöhe des Hauptdaches der Gebäude wird bei 8,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Aussenwand - Oberkante der Dachhaut.
  - 2.5 Höhenlage  
Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen bergseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)
  - 3.1 offene Bauweise  
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.
    - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.3 Baugrenze  
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Die Grenzen verlaufen parallel zur Haupterschließungsstraße bzw. zum Fußweg; Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art. 6 Abs.5 Satz1 BayBO.
  - 3.4 Stellung der baulichen Anlagen  
Der First der Gebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein. Die Hauptfirstrichtung wie im Planeintrag ist einzuhalten.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.2 Straßenverkehrsflächen  
4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße   
Haupterschließungsstraße mit einseitigem Gehweg, Breite 6,50 m (Straße 4,50 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Gehweg 1,50 m)
  - 4.2.2 Fußweg

## F) VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Teuschnitz hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Ausweisung eines Baugebietes im Gebiet "Teuschnitzaue" in Teuschnitz beschlossen. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2017 bis 15.02.2017 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB

Die Stadt Teuschnitz hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan inkl. Begründung und Ausgleichsmaßnahmenplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Teuschnitz, den ..... Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Teuschnitz Nr. ... vom ..... bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Teuschnitz, den ..... Bürgermeister

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

- 5.2 Unterirdische Leitungen geplant
  - 5.2.1 Abwasserleitung im Trennsystem
  - 5.2.2 Trinkwasserleitung

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

- 6.1 öffentliches Grün

## 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

## 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Fläche für den Wald

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Grünstrukturen sind zu erhalten.
  - 9.1.1 zu erhaltender Baum  
Die bestehenden Bäume an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind zwingend zu erhalten.
  - 9.1.2 zu erhaltender Strauch
- 9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 9.2.1 anzupflanzender Strauch  
Die Planeinträge bzgl. der Standorte sind nicht bindend.
- 9.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - 9.3.1 Landschaftsschutzgebiet (Grenzverlauf lt. Bestandskarten aus dem Jahr 1986)
  - 9.3.2 Flora-Fauna-Habitat   
Zur Sicherung der Pufferzone zum Schutzgebiet wird ein öffentlicher Grünstreifen vom FFH-Gebiet bis 1,50 m oberhalb der bestehenden Böschungskante festgesetzt.

## 9.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll innerhalb des Baugebietes auf der ausgewiesenen Fläche mehrrangige (vierreihig), heckenartige Anpflanzungen vorgenommen werden. Es sind Mischpflanzungen aus heimischen Arten (s. Pflanzvorschlüge) anzulegen, bei denen die einzelnen Gehölzarten in Gruppen von jeweils drei bis sieben Stück je Art gepflanzt werden sollten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,20 m x 1,20 m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen.



Im Rahmen der Erstaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Teuschnitzaue" im Jahr 2007 erfolgte bereits ein Ausgleich. Hierzu wurde auf einem Teil des Grundstückes 1987 in der Gemarkung Teuschnitz Fichtenwaldbestand in Laubwald umgewandelt. Die Gesamtfläche von 8500 m² wird dem Ökoflächenkonto der Stadt Teuschnitz gutgeschrieben.



## 9.5 Versiegelung

Nichtüberbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.

## 10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

## 11. Darstellung ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer 565/4
- Bestehende bauliche Anlagen
- Höhenlinie
- Schnittführung
- Unterflurhydrant
- Überflurhydrant
- Nutzungsschablone

An der baul. Nutzung	Anzahl Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Kartengrundlage: digitaler Katasterauszug  
Maßnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Luftbild

## Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Standortes



## ENTWURF

Änderungen lt. Stellungnahmen TdB		31.03.2017	Wieg.-Ra
Nr.	Änderungen	geändert am	Name
Vorhaben: Erschließung des Baugebietes "Teuschnitzaue" in Teuschnitz		Anlage:	
Vorhabenträger: Stadt Teuschnitz, Hauptstraße 39, 96358 Teuschnitz		Projekt-Nr.: 16-019	
Landkreis: Kronach		Tag	Name
Maßstab: 1:1000	Bebauungsplan	entw. Jan.2017	Wiegand-Räse
		gez. Jan.2017	Wiegand-Räse
		gepr.	
Vorhabenträger:		Entwurfsverfasser:	
		HTS - Plan GmbH	
		Büro für Ing.-technische Planungen	
		Hoch-, Tief- und Städtebau	
		10.01.2017	
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)