



**Bebauungsplan „Teuchatz - Lindacher Weg II“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.**

Der Markt Heiligenstadt erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG:**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB), §§ 1-11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)

1.1 **WA** entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Zulässig sind die in Abs. 2, 1-3 aufgeführten Nutzungen.  
Die in Abs. 3, 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß: 0,8 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- 2.4 Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m bei II=E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) bzw. 6,50 m bei II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenwand / OK Dachhaut.

3. **Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze

3.3 **Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max.	Geschoßflächenzahl max.
Bauweise	Dachform Dachneigung

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

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 öffentliche Grünfläche

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 15 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (ohne Standortbindung)
- 6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume, Sträucher und Hecken mit Bereichsbindung am Rand des Baugebiets

7. **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2 Maßangabe in Meter
- 7.3 SD, ZD, PD zulässige Dachform: Satteldach, Zeltdach, Pultdach
- 7.4 einzuhaltende Firstrichtung; Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- 7.5 Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**

1. **Bauliche Gestaltung**

- 1.1 Dachform, Dachneigung  
Als Dachform sind  
- bei Bauweise II = E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschosse) symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 38° bis max. 48° zulässig;  
- bei Bauweise II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) durchgängige Pultdächer (Dachneigung 7-20°) oder flache, symmetrische Zelt- und Satteldächer (Dachneigung 20-30°) zulässig.
- 1.2 Gebäudesockel  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,30 m überschreiten.
- 1.3 Zulässiger Kniestock  
Der Kniestock bei der Bauweise II=E+D - gemessen von OK Rohdecke über EG bis UJK Sparren an der Außenkante - darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Bei der Bauweise II (Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschosse) ist kein Kniestock zulässig.
- 1.4 Dachüberstände  
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:  
- an der Traufe: max. 0,60 m  
- am Organg: max. 0,50 m.

1.5 Giebelstellung  
Die eingetragene Hauptfirstrichtung muss eingehalten werden; eine Drehung des Hauptgebäudes oder von Gebäudeteilen um exakt 90° ist jedoch zulässig. Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

1.6 Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Wohngebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schurruferahmen nachzuweisen.

1.7 Versorgungsleitungen  
Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

**2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 2.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.
- 2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.
- 2.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen oder Toren eingeschränkt werden kann.
- 2.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder mit Flachdach auszuführen. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
- 2.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Zuerstbauenden anzupassen.
- 2.6 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 der Bauordnungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

**II. GRÜNORDNUNG**

- 1. Einfriedungen  
Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Zäune und Mauern mit einer Höhe von maximal 1,25 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Türen und Tore innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Entlang der Nordgrenzen sowie entlang der Ostgrenzen des Geltungsbereichs sind (zur Durchlässigkeit für Igel) Zäune nur ohne Sockel zulässig.
- 2. Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke  
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. An der Nordseite wird ein durchgehender Grünstreifen von mind. 3m Breite mit ausschließlich heimischen Sträuchern im Wechsel mit hochstämmigen Obstgehölzen festgesetzt. An der Ostseite des Baugebietes sind mindestens drei dieser Bäume östlich der geplanten Wohngebäude zu pflanzen. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelhölzern nicht zulässig. Fremdländische Gehölze, insbesondere Nadelgehölze wie Thuja oder Scheinzypressen, sind nicht zulässig. Pflanzungen sind aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

**Bäume**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Malus sylvestris (Wildapfel)  
Pyrus pyrastra (Wildbirne)  
Salix caprea (Salweide)  
Sorbus aucuparia (Echte Eberesche, Vogelbeere)

**Sträucher**  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus laevigata (Zweigiffliger Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenrösche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa arvensis (Kriechrose)  
Rosa canina / Varietäten (Hundrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Flächenbefestigung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster oder Betonsteinpflaster mit großem Fugenteil). Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4. Oberflächenentwässerung  
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuführen.

**C. HINWEISE**

- 1. 84 Flurstücknummer
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. Vorschlag zur Neuparzellierung
- 4. bestehende Gebäude
- 5. vorgeschlagene Gebäudestellung
- 6. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)
- 7. Alle dargestellten Maße der öffentlichen Verkehrsflächen sind reine Straßenbreiten. Eventuell zum Straßenbau benötigte Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen haben die Anliegergrundstücke zu dulden.
- 8. Im ausgewiesenen Geltungsbereich ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (teilweise mit Tierhaltung) sowie aufgrund des benachbarten Sportplatzstandortes mit Immissionen zu rechnen. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße wird in der südlichen Baureihe der Einbau von (einfachen) Lärmschutzfenster in die Südfassaden der Wohnhäuser empfohlen.
- 9. Für die Einhaltung der erforderlichen Wasserdruckverhältnisse ist der Bauwerber selbst verantwortlich.
- 10. X Markierung der Baugrundstücke, bei denen aufgrund der Höhenlage des Kanals die Keller nicht im freien Gefälle entwässert werden können.
- 11. Bei Erschließungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs eventuell auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2018 örtlich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2018 bis 25.06.2018 beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Markt Heiligenstadt i. OFr. hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 20.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2018 als Satzung beschlossen.

Heiligenstadt i. OFr., 01.10.2018

Reichold, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 14.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Heiligenstadt i. OFr., 17.08.2020  
Reichold, 1. Bürgermeister



Markt Heiligenstadt i. OFr.  
**BEBAUUNGSPLAN TEUCHATZ - LINDACHER WEG II**

M. 1:1000

Fassung vom 20.09.2018

PROJEKT

DARSTELLUNG

ENTWURF



Jörg Streng Dipl. Ing. (FH) / Lindenweg 8 / D - 95445 Bayreuth / +49-921-741 27 40