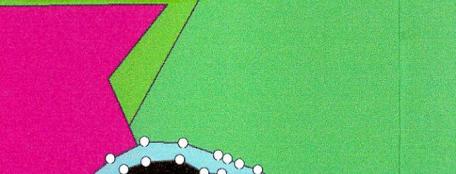
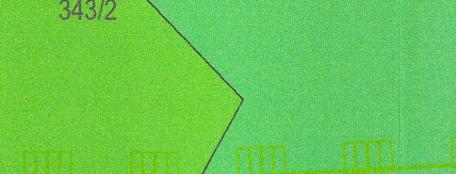
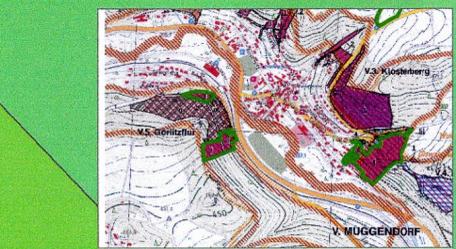
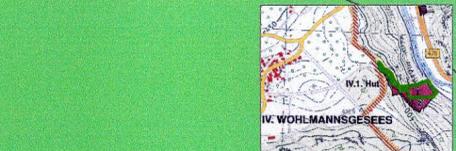




Standorte für Waldausgleich, vgl. Begründung Ziffer 3.3:

- 1.) IV.1. Hut I (Unterhang), ca. 300 Pflanzen
- 2.) V.5 Görnitzflur-1 (nördl. Teilfläche) ca. 100 Pflanzen
- 3.) V.4. Hohler Berg 1 (südlich an Stromtrasse angrenzend) ca. 350 Pflanzen
- 4.) VI.3 Kreisenleite 1, 2 oder 3 soweit Standorte 442, 443 oder 482 betroffen, ca. 300 Pflanzen



Textliche Festsetzungen:

- Im Zuge der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben – falls diese im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO laufen – ist von den Bauherren die naturschutzrechtlich erforderliche Befreiung von den Verboten der LSG-VO einzuholen.
- Kniestock (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Pfettenunterkante (Sparrenaufleger)) max. 75cm (RFB)
- Nur Sattel- und Walmdach zul. Dachneigung 45-55°
- Dacheinschnitte unzulässig, rötliche Dachfarben gefordert, glasierte oder leuchtende Ziegel sind unzulässig
- Zulässig sind Sattel-Schleppdachgauben; Abstand/Ortsgang First mind. 1,5m
- Zwerchhäuser sind zulässig mit Satteldach (in der Wandebene) max. Breite außen: 3,0m
- Einfriedungen zur Straße dürfen nur als senkrechter Holzlattenzaun ohne Sockel ausgeführt werden. Ihre Höhe darf max. 1,2 m betragen. Der Lattenabstand soll mindestens 15 cm betragen.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken und an den Außengrenzen, die nicht an Straßen grenzen können in Maschendrahtzaun, grün ummantelt, max. 1,2m hoch ausgeführt werden.
- Sockel sind nicht zulässig
- ortsbliche Fassadenfarben sind einzuhalten, grelle Farben sind unzulässig
- Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Zur Gewährleistung der Anfahrt von Rettungsfahrzeugen ist im gesamten Geltungsbereich eine Parkverbotszone vorzusehen.
- Die Sichtflächen im Bereich der Einmündung sind einzuhalten. Die Bepflanzung und Einfriedung darf deshalb nicht höher als 80 cm sein.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Grünordnerische Festsetzungen:

- Ausgleichsmaßnahmen:**
- Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird die Wiederherstellung der Streuobstwiese auf den Restfläche im Umfang von 4.241 m² (außer Hochwald) der FINr. 346, Gemarkung Streitberg, festgesetzt. Durchzuführende Maßnahmen und Entwicklungsziel siehe Begründung Ziffer 3.3
 - Weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich und der Ausgleich für den Verlust von Waldflächen ist auf folgenden Flächen durchzuführen. Durchzuführende Maßnahmen und Entwicklungsziel siehe Begründung Ziffer 3.3, zu den Flächen sind die nachzupflanzenden Baumzahlen aufgeführt:
 - 1.) FINr. 297, Gemarkung Wohlmannsgesees, Walldistrikt IV.1. Hut I (Unterhang), ca. 300 Pflanzen
 - 2.) FINr. 659 und 660/1, Gemarkung Muggendorf, Walldistrikt V.5 Görnitzflur 1 (nördl. Teilfläche) ca. 100 Pflanzen
 - 3.) FINr. 447, 456, 459, 460, 461, 445, Gemarkung Muggendorf, Walldistrikt V.4. Hohler Berg I (südlich an Stromtrasse angrenzend) ca. 350 Pflanzen
 - 4.) FINr. 1015, 1016, 1017, 1018, 1020, Gemarkung Birkenreuth, Walldistrikt VI.3 Kreisenleite 1, 2 oder 3 soweit Standorte 442, 443 oder 482 betroffen, ca. 300 Pflanzen
 - Der Unterhaltungszeitraum für die Ausgleichsflächen beträgt 25 Jahre. Die Flächen sind an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.
 - Weiterhin sind 2.410 m² auf den FINr. 360/363 Gem. Muggendorf als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zu erbringen. Durchzuführende Maßnahmen und Entwicklungsziel siehe Begründung Ziffer 3.3 (Extensivierung landwirtschaftliche Fläche und Umwandlung in Dauergrünland).

- Minderungsmaßnahmen:**
- Es sind die unter Abschnitt 3.1.2 der Begründung aufgeführten und zeichnerisch ausgeführten Minderungsmaßnahmen einzuhalten
- Zusätzliche Minderungsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen:**
- Zulässig sind ausschließlich Natriumdampfniederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen sowie LED-Lampen, da diese keine Lockwirkung auf nachtaktive Insekten haben.
 - Versickerung des Oberflächenwassers von versiegelten Flächen auf den Grundstücksflächen bzw. Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden, soweit die hydrogeologischen Voraussetzungen dies ermöglichen
 - Wasserdurchlässige Ausführung von befestigten Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze), auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen
 - Ausschließliche Verwendung von Hochstämmen heimischer, alter Obstsorten und standorttypische Arten auf den Grundstücken und den Ausgleichsflächen
 - Reduzierung der Fernwirkung der Baumaßnahme durch Eingrünung mittels Hochstämmen auf den Grundstücken, der privaten Grünfläche und der Ausgleichsflächen
 - Pflanzung großkroniger Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm z.B. Esche, Weide, Linde, Walnuss, Buche oder Ahorn im Bereich d. öffentlichen Straßen- und Wegebereiche
 - Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrund; je 500 m² mindestens 1 Mittel- bzw. Hochstamm
 - Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen
 - Monitoring für die ersten 10 a nach Rechtskraft des B-Plans
 - Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind spätestens mit der Erschließung durchzuführen; Maßnahmen auf privaten Baugrundstücken spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.11.2016 den Entwurf und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. BauGB Abs. 2 Satz 3 beschlossen. Diese fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 22.11.2016 bis 23.12.2016 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2016 benachrichtigt.

Der Gemeinderat hat am 10.04.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Markt Wiesental, 10.04.2018
1. Bürgermeister Trautner

Markt Wiesental, 10.04.2018
1. Bürgermeister Trautner

Zeichnerische Festsetzungen:

- Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allg. Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- III Max. Anzahl der Vollgeschosse: III: UG+EG+DG
- 0,3 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO als Höchstmaß
- 0,6 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO als Höchstmaß
- O Offene Bauweise
- SD|WD Nur Sattel- und Walmdächer zulässig
- ▲ Nur Einzelhäuser max. 12*14m mit ELW zulässig
- ↔ Hauptfirstrichtung
- 🌳 Östliche Begrünung entlang der Verkehrsfläche
- 🌳 Flächen zum Ausgleich; Durchzuführende Maßnahmen und Entwicklungsziel siehe Begründung Ziffer 3.3
- 📐 Baugrenzen nach § 23 BauNVO

- Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- 1,5m Öffentliche Verkehrsfläche mineralische Befestigung, in steilen Lagen Asphalt
 - ▲ Grundstückszufahrt
 - 📐 Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. Carports. Garagendächer wie Haupthaus. Carport begrünt. Stauraum Garage / Carport min. 5 m
 - 5m Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellflächen nachzuweisen. Für angehörige Einliegerwohnung 1 Stellplatz. Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.
 - 🌊 Offener Graben; Oberflächenwasser sind einzuleiten
 - 🚰 Schmutzwasserkanal

- In Gräben und Kanälen darf kein Fremdwasser eingeleitet werden. Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünordnerische Festsetzungen, vgl. Begründung Ziffer 3.1.2**
- M1 Halbhöhlen-Nistkästen für Höhlenbrüter im Abstand von mind. 100 m
 - M2 Amphibientunnel, genaue Lage in Absprache mit Fachbehörden
 - M3 Naturnaher Gartengestaltung
 - M4 Streifen mit Initialvegetation; abschnittweises Mähen 3-5 a
 - M5 Gehölzentfernung außerhalb der Reproduktionszeit
 - M6 Anbringung von Halbhöhlen-Nistkästen für Höhlenbrüter
 - M7 Verringerung der Kollisionsgefahr durch Tempolimit
 - M8 Holzlattenzaun ohne Sockel
 - Freistellen und ggf. Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen
 - Erhalt des Waldes
 - Ausgleichsflächen lt. Abschnitt 3.3 der Begründung auf den Inselkarten

- Hinweise**
- 346 best. Flurstücksaufteilung mit Nummer und Grenzstein
 - geplante Grundstücksgrenze
 - 3m Maßzahl
 - Höhengichtlinie

- Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig; ansonsten verweis auf BayBO
- Darstellung aus dem Flächennutzungsplan
- 🛣️ Hauptverkehrsstraßen
 - 🌱 Flächen für die Landwirtschaft
 - 🌲 Flächen für die Forstwirtschaft
 - 🏠 Gemischte Bauflächen
 - 💧 Wasserflächen
 - 🏡 Wohnbauflächen
 - 🌳 Landschaftsschutzgebiet
 - 🏛️ Baudenkmal

Markt Wiesental

Bebauungsplan und Grünordnungsplan zum Baugebiet "Am Höhlenweg", Streitberg

Datum: 10.04.2018

Ausgearbeitet von
Dipl.-Ing. Franz Kraus
Sonnenleite 7
91249 Weigendorf

digitale Planfassung und Grünordnung:
Dipl.-Ing. Ingrid Saal
Ingrid Saal

Maßstab: 1:500