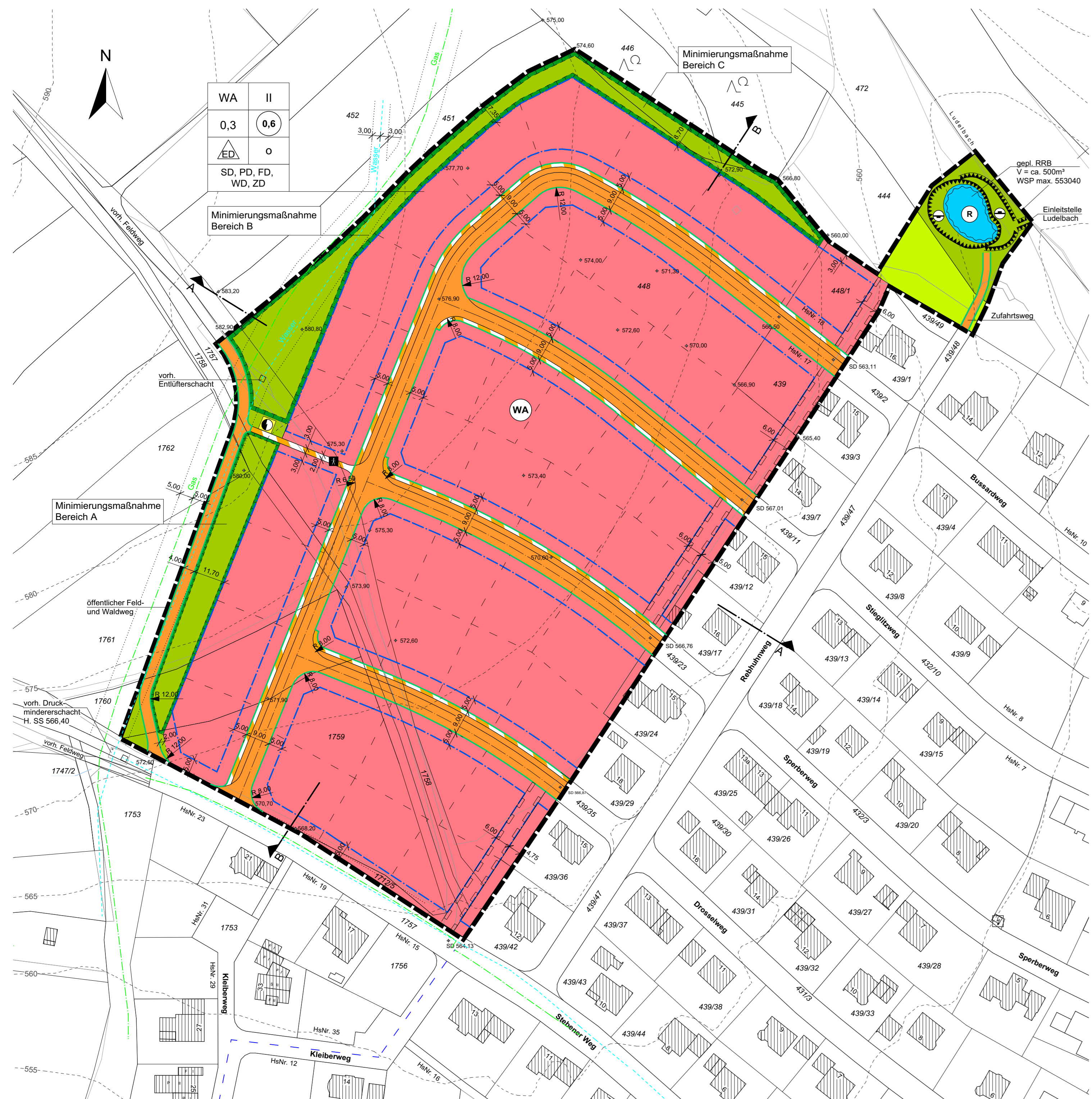
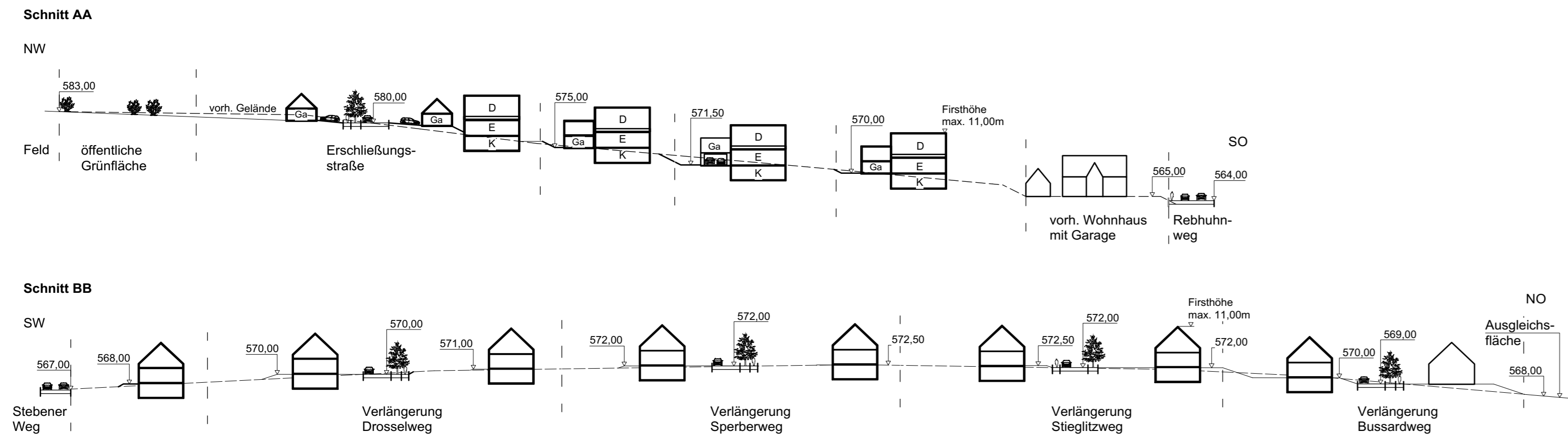


Schnitte o. Maßstab



Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
FH Firsthöhe max. 11,00m ü. OK Fertigfußboden EG  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Erläuterung der Nutzungsschablone  

Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise
Dachform	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze  
o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)  
Fußgängerbereich  
Straßenachse
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  
Schutzstreifen Gas- und Wasserleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**  
Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo-Station)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**  
Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und d. Regelung d. Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**  
Regenrückhaltung (RRB), gepl.  
Aufschüttung für RRB, gepl.  
Abgrabung für RRB, gepl.
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**  
Vorschlag zur Grundstücksparzellierung
- Hinweise zur Plangrundlage**  
1759 vorh. Flurgrenzen / Flurnummer  
vorh. Gebäude / Haus-Nr.  
Gelländekanten, Bestand  
Bestandshöhe (nicht eingemessen)  
Höhenlinie, Bestand  
Waldflächen
- Leitungen, unterirdisch:**  
Gasleitung  
Wasserleitung

Teil B Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan in folgende Bauebenen unterteilt:  
1.1 Allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6) zulässig.
- Bauweise, Abstandsflächen, Grenzbebauung**  
3.1 Nach den Eintragungen im Plan wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.  
3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten**  
4.1 Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein uneingeschränkter Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.  
4.2 Garagen- bzw. Carportzufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht der Straße zugeführt wird.
- Nebenanlagen**  
Es werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Wintergärten, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)**  
6.1 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebiete  
A) **Ausgleichsflächen an der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches:**  
- Bereich A: Der Bereich ist an der West- und Ostseite mit einem 2 m breiten Pufferstreifen aus Hochstauden- und Wiesenstreifen und mittig mit einer 6 bis 8 m breiten Hecke zu begrünen. Dieser Streifen wird 1x / Jahr gemäht. Die Mahd ist nicht zwingend erforderlich. Keine zusätzliche Düngung der Fläche. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.  
- Bereich B: Der Schutzstreifen für Leitungen ist von Bepflanzung frei zu halten und als Wiesenfläche zu begrünen. Der nicht mit dem Schutzstreifen belegte Bereich ist mit einer Hecke zu bepflanzen. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut, z.B. Fettwiese (30% Blumen/70% Gräser) oder durch Aufbringen von Heudrusch.  
Bewirtschaftung:  
- 2-schürige Mahd der Blumenwiese innerhalb der Vegetationsperiode (1. Schnitt erfolgt nach der Wiesenblüte (01.07.), der 2. Schnitt nach dem 15.09.).  
- Das Mähgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu nutzen.  
- Keine zusätzliche Düngung der Fläche.  
- Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.  
- Im Bereich B ist der Übergang der Ausgleichsfläche zur Landwirtschaftsfläche mittels Steinen zu sichern.  
- Bereich C: Die Flächen sind als Wiesenflächen bzw. als Hochstaudenstreifen anzulegen. Die Bewirtschaftung erfolgt wie unter A (Hochstaudenstreifen) bzw. unter B (Wiesenfläche) beschrieben.  
Für die Bepflanzungsdichte der mind. 2-reihig zu pflanzenden Hecke ist der Pflanzverbund von 1,50x1,50 m vorzusehen. Die Qualität der Heckengehölze wird als Hei o.B. 60-100 cm mit 5-8 Trieben festgesetzt. Die Pflanzungen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.  
Folgende Arten sind zu verwenden:  

<b>Bäume I. Ordnung:</b>	<b>Spitz-Ahorn</b>	<b>Gehölze:</b>	<b>Gewöhnliche Hasel</b>
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Corylus avellana	Eingrifflicher Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Esche	Crataegus monogyna	Schliehe
Fraxinus excelsior	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Hunds-Rose
Prunus avium	Stiel-Eiche	Rosa canina	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Trauben-Eiche	Sambucus nigra	
Quercus petraea	Winter-Linde		
Tilia cordata			

  
**Bäume II. Ordnung:**  

Malus i.S.	Zier-Äpfel
Prunus i.S.	Zier-Kirsche
Pyrus pyrastra	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

  
B) **Baumplantagen im öffentlichen Straßenflächen:**  
Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Laubbäume zu pflanzen, deren genaue Anzahl und Standorte im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen sind. Der Straßenbau wird erst nach erfolgter Parzellierung und überwiegender Bebauung erfolgen. Dadurch können eventuell auftretende Konflikte im Rahmen der Straßenausbauplanung gelöst werden.  
C) **Begrünung der privaten Grundstücksflächen**  
Pro privat genutzte Grundstücksfläche sind je Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 2. Ordnung (entsprechend der o.g. Artenliste) oder ein Hochstamm-Obstbaum aus der Kreissortenliste (Empfehlenswerte Sorten für den Hausgarten) des Landkreises als Hausbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung in den privaten Grundstücksflächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.  
6.2 **Materialien und Niederschlagswasser**  
Stellplätze, Wege und Zufahrten bleiben unbefestigt oder sind mit wasserdrüchsigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Okopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln (Größe 4 m³). Der Überlauf geht an die öffentliche Leitung (Regenwasserkanal). Die Bepflanzung in den privaten Grundstücksflächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.  
6.3 **Materialien und Niederschlagswasser**  
Stellplätze, Wege und Zufahrten bleiben unbefestigt oder sind mit wasserdrüchsigem Material (z.B. wassergeb. Decken, Schotterrasen, Okopflaster) so zu befestigen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln (Größe 4 m³). Der Überlauf geht an die öffentliche Leitung (Regenwasserkanal). Die Bepflanzung in den privaten Grundstücksflächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.

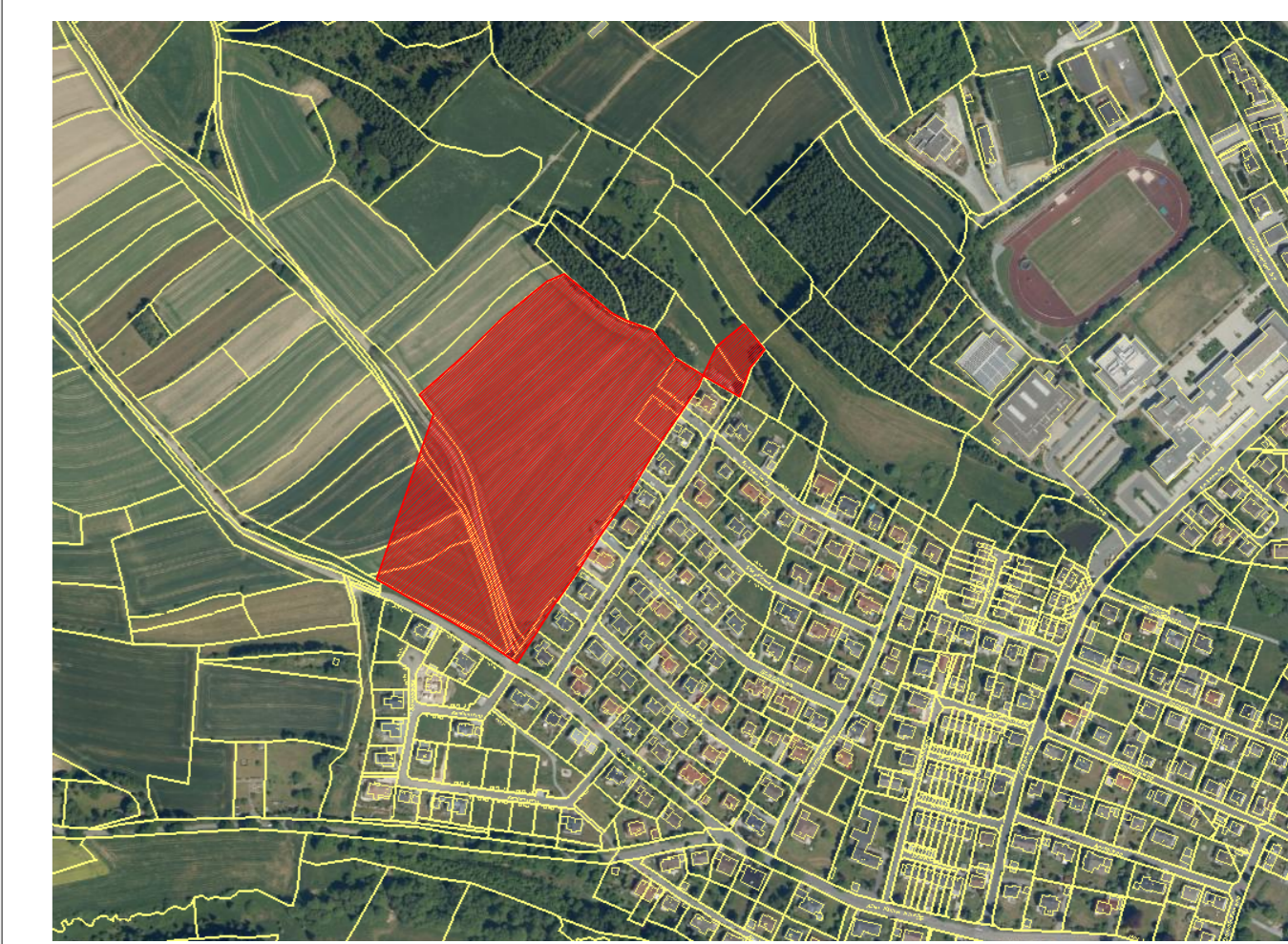
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Bauliche Gestaltung**  
7.1 **Hauptgebäude (Wohngebäude)**  
Dachformen und Dachneigung:  
Satteldach (SD) bis max. 45°; Pultdach (PD) von 7° bis max. 25°; Walmdach (WD) bis max. 45°; Zeltdach bis max. 25°; Flachdächer.  
Dachaufbauten:  
Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchgiebel bei Satteldach) sind zulässig, sie müssen sich jedoch der Dachfläche deutlich unterordnen und dürfen nur max. 2/3 der Hauslänge einnehmen. Der Mindestabstand zur Giebelwand liegt bei 1,50 m.  
Dacheindeckung:  
Für die Dacheindeckung sind graue, schieferfarbene, dunkel- oder rotbraune Farben zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.  
Gebäudestellung:  
Eine Gebäudekante ist parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.  
Gebäudehöhe:  
Die Firsthöhe darf max. bei 11,0 m liegen, gemessen in Hausmitte bezogen auf das durch Aufschüttung oder Abgrabung entstehende Gelände.  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung an die Verkehrsfläche zulässig.  
7.2 **Nebengebäude, Wintergärten, Garagen und Carports**  
Dachformen und Dachneigung:  
Satteldach (SD) bis max. 45°, Pultdach (PD) von 7° bis max. 25°, Walmdach (WD) bis max. 45°, Zeltdach bis max. 25°, Flachdächer. Die Dachform und Dachneigung der Nebengebäude können unabhängig der Ausrichtung des Hauptgebäudes gewählt werden.

C Hinweise

- Geländeschnitte**  
Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem auch die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauvorlagen sind die Geländeprofile nach Höhennivellement einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Die Höhenangaben soll auf „Meter über NN“ bezogen werden.
  - Böschungen**  
Böschungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf dem Grundstück hinzunehmen.
  - Wasserdruckverhältnisse im Bereich des Geltungsbereiches**  
Ab ca. 560 Höhenmeter können Hausdruckerhöhungsanlagen erforderlich werden.
- Rechtsgrundlagen**  
Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:  
- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017)  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO, Stand 21.11.2017)  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)  
- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017)
- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat der Stadt Naila hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich Stebener Weg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2018 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 12.11.2018 erfolgte durch die Möglichkeit der Ineinsichtnahme im Rathaus Naila in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 12.11.2018 hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018 stattgefunden.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 09.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2019, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, haben in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 29.05.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 18.04.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019 beteiligt.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Stadtrat Naila hat in seiner Sitzung vom 09.07.2019 die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2019, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat Naila in seiner Sitzung vom 09.07.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.07.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 19.07.2019 in Kraft getreten.  
Naila, den ..... 1. Bürgermeister, Stumpf

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadt Naila  
Lkr. Hof / Saale

Bebauungsplan  
für das  
"Wohngebiet nördlich Stebener Weg"

mit integriertem Grünordnungsplan

M 1:1.000

15.06.2019

Vorhabensträger:  
1. Bürgermeister, F. Stumpf  
Stadt Naila

Planverfasser:



SUSANNE AUGSTEN  
LANDSCHAFTSARCHITECTIN  
ERBSCHULE 10  
95119 NAILA  
TEL 09282 / 39154  
FAX 09282 / 984321  
info@susanneaugsten.de