

A) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

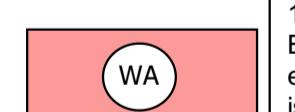
Gemäß
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2009 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

beschließt der Markt Marktzeulin die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

B) Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudeoberkante (GOK) darf maximal auf 304,72 Meter ü.NN. liegen (§ 18 BauNVO). Maßgeblich ist der oberste bauliche Abschluss des Gebäudes (z.B. OK First oder OK Attika).

1.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

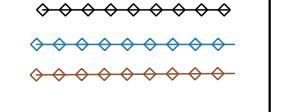
1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen



1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

- Stromkabel (Bayernwerk Netz GmbH)
 - Trinkwasserleitung
 - Mischwasserkanal



1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1. Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die vertragliche Ablösung von 1.908 Wertpunkten aus dem neuen Ökoko-Konto Oppel nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl-Nr. 108, 109, 110 der Gemarkung Lahn b.Lichtenfels werden den im Rahmen der Satzung festgesetzten Bauflächen in einem Umfang von 1.908 Wertpunkten zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

1.6.2. Regelungen zum speziellen Artenschutz

V1) Gehölzrodung ist nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

V2) Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

V3) Es ist nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

Als Ausgleich für den Habitatverlust müssen im Umkreis von 500 m drei Vogelhäuschen (geeignet für Meisenarten) und drei Fledermausrunkästen an hochstämmigen Laubbäumen angebracht werden.

1.6.3. Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasterter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

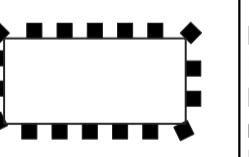
1.6.4. Minimierung der Versiegelung

Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdrückenden Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

1.6.5. Nachsorgender Bodenschutz

Bei Erdarbeiten in direkter Nähe zur südlichen Grundstücksgrenze von Fl-Nr. 789 (Abstand < 5 m) ist grundsätzlich eine Altlastenfachliche Begleitung für die Dokumentation zur Altablagерung hinzuzuziehen. Der Dokumentationsbericht ist ans Landratsamt Lichtenfels und ans Wasserwirtschaftsamt Kronach zu übermitteln.

1.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterböden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchG ortsnahe zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenabfällen) und DIN 19639 (Bodenabschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend der Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 6-8 BBodSchG zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchG zu beachten.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

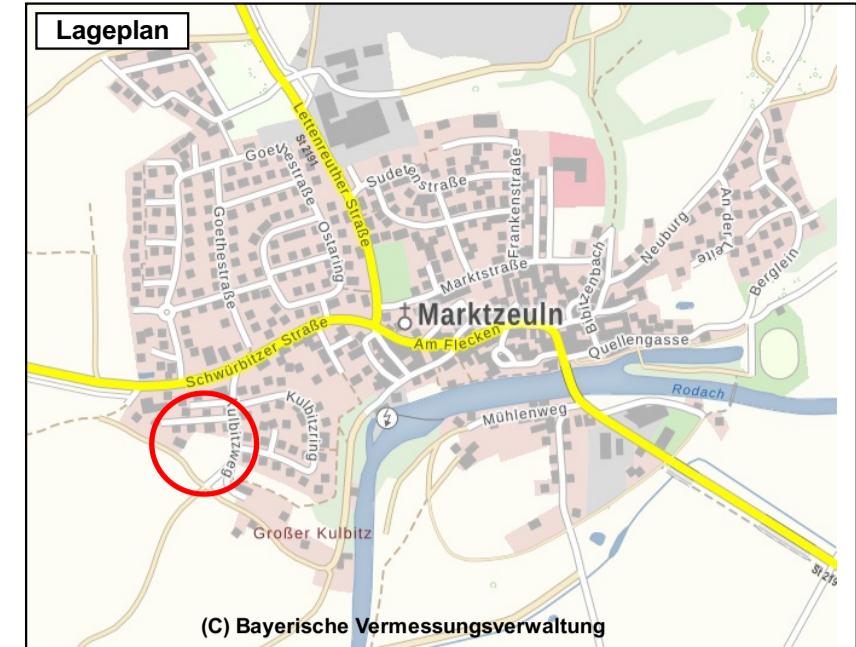
Erneuerbare Energien:
Auf Art. 44a BayBO wird hingewiesen.

Katasterfestpunkte:
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen:
Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelseilen oder Kunstoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1. Dächer:
Dachformen:
Zugelassen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach.
SD, WD, PD, FD
- 2.2. Dachbegrünung:
Alle geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 8° sind jeweils mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung) zu versehen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten und Loggien.
- 2.3. Fassaden:
Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.
- 2.4. Gartengestaltung:
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.
- 2.5. Einfriedungen:
Die Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.



4. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Marktzeulin hat in der Sitzung vom die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.

4. Der Markt Marktzeulin hat mit Beschluss vom die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktzeulin, den

Gregor Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt Marktzeulin, den

Gregor Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanerweiterung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Marktzeulin zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 6-8 BBodSchG wird hingewiesen.

Marktzeulin, den

Gregor Friedlein-Zech, Erster Bürgermeister

(Siegel)

1.88.11.1 Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Fl-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeulin, Landkreis Lichtenfels

Entwurf Fassung vom: 08.12.2025 Maßstab 1:500

Entwurfsvfasser: Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. (09261) 6062-0
e-mail: info@vs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

IVS
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

bearb. / gez.: se / se
Kronach, im Dezember 2025