



A) Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes
Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 1232-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

beschließt der Markt Marktzeuln die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" und die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Horb a.Main" 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)
Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 BauNVO.

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

1.2.1. Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,35 festgesetzt.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird in Teilgebiet WA 1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt.
Für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 werden zwei (II) Vollgeschosse zugelassen.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante eine Höhe von 9,0 Metern (GOK<= 9,0m) nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. First o. Attika).

1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf in den Baugebieten WA 1 und WA 2 höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Südlich der Flurstraße muss die Erdgeschossrohfußbodenoberkante dabei mindestens auf 275 Meter ü.NN. liegen.
In Baugebiet WA 3 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante maximal auf 280 Meter ü.NN. liegen.
Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

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

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen.

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

1.4.1. öffentliche Verkehrsflächen

1.4.2. Straßenbegrenzungslinie

1.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Leitungsbestand:
bestehender Mischwasserkanal
bestehende Trinkwasserleitung

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

Regelungen zum speziellen Artenschutz
A) Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

1.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Wärmepumpen:
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.

1.7.2 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

- Öffnbare Fenster an schutzbedürftigen Räumen müssen grundsätzlich an der lärmabgewandten Nord- und Ostfassade angeordnet werden.

- Dort wo dies nicht möglich ist sind neben den schalltechnisch erforderlichen Fensterkonstruktionenzusätzlich schalldämmte Zwangslüftungen vorzusehen. Hierbei ist eine Normschalldifferenz von D n,w >= R' w,F + 14 dB einzuhalten.

- schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile unter Bezugnahme auf den schalltechnischen Bericht der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997:
-Außenwand: R' W >= 45dB
-Dach: R' W >= 40dB

- Schalldämmmaß Fenster (incl. Rolläden):
-Nord-bzw. Ostfassade: Schallschutzklasse 2 mit R' w,F = 30 - 34 dB
-West-bzw. Südfassade: Raumbbezogener Nachweis erforderlich gem. Ziffer 6.3 des Berichtes der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997

1.8. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Es ist im Bereich der Ortsrandeingrünung folgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen (§ 178 BauGB).

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze

Die amtlich kartierte Biotopfläche ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

1.9. Sonstige Planzeichen

1.9.1. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Mit Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes "Horb a.Main" werden innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Horb a.Main" in der Fassung vom 21.04.1999 ersetzt.
Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Horb a.Main" in der Fassung vom 21.04.1999 ersatzlos außer Kraft.

Nachrichtlich:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Horb a.Main" in der Fassung vom 21.04.1999.

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

2.1. Fassaden
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Grelle Farben und glänzende Metallteile sind flächenhaft unzulässig.

2.2. Vor- und Anbauten
Vor- und Anbauten müssen sich den Hauptgebäudekörpern unterordnen.

2.3. Dächer
Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Zugelassen sind Tonziegel, Betondachsteine oder Solardachziegel.
Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig.

2.3. Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

2.5. 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.

2.6. zusammengebaute Garagen / Doppelhäuser
Zusammengebaute Garagen und Doppelhäuser sind gestalterisch als ein Baukörper zu beurteilen. Die Gestaltung muss einheitlich erfolgen.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

Bebauungsvorschlag

Vorschlag zur Anordnung der Baumstandorte

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

geplante Grundstücksgrenzen für mit Flächenangabe

Höhenlinien

Amtlich kartierte Biotopfläche

bestehende Verkehrsfläche

Anbauverbotszone der Bundesstraße B 289 (20m gem. § 9 Abs. 1 FStrG)

Anbaubeschränkungzone der Bundesstraße B 289 (40m gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform

4. Hinweise
Barrierefreiheit:
Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.

Bodenversiegelung und Bodenschutz:
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah 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 Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV 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 (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Erneuerbare Energien:
Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zu belegen.

Energieeffizienz:
Es wird empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

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
Erdbekabel 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. Formstützen verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, 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.

Straßenbau / Erschließung
Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schotterdecke sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schotterdecke wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

C) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter <https://www.marktzeuln.de/unsere-gemeinde/bauen-wohnen/bauleitplanung> veröffentlicht. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss
Der Markt Marktzeuln hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" in der Fassung vom _____ gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift

7. Ausgefertigt:
Marktzeuln, den Gregor Friedlein-Zech Erster Bürgermeister (Dienstsiegel)

8. Inkrafttreten
Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der neue Bebauungsplan für das Gebiet "Horb a.Main" mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus des Marktes Marktzeuln eingesehen werden kann. Der neue Bebauungsplan für das Gebiet "Horb a.Main" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten, der alte Bebauungsplan "Horb a.Main" ist mit der Bekanntmachung aufgehoben.

Marktzeuln, den Gregor Friedlein-Zech Erster Bürgermeister (Dienstsiegel)

Projekt 1.88.10	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" mit Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes Horb a.Main in der Fassung vom 21.04.1999.
Markt Marktzeuln, Landkreis Lichtenfels	
Entwurf für die frühzeitige Beteiligung Fassung vom: 01.02.2024	Maßstab 1:1.000
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de
	bearb. / gez.: se / se Kronach, im Januar 2024