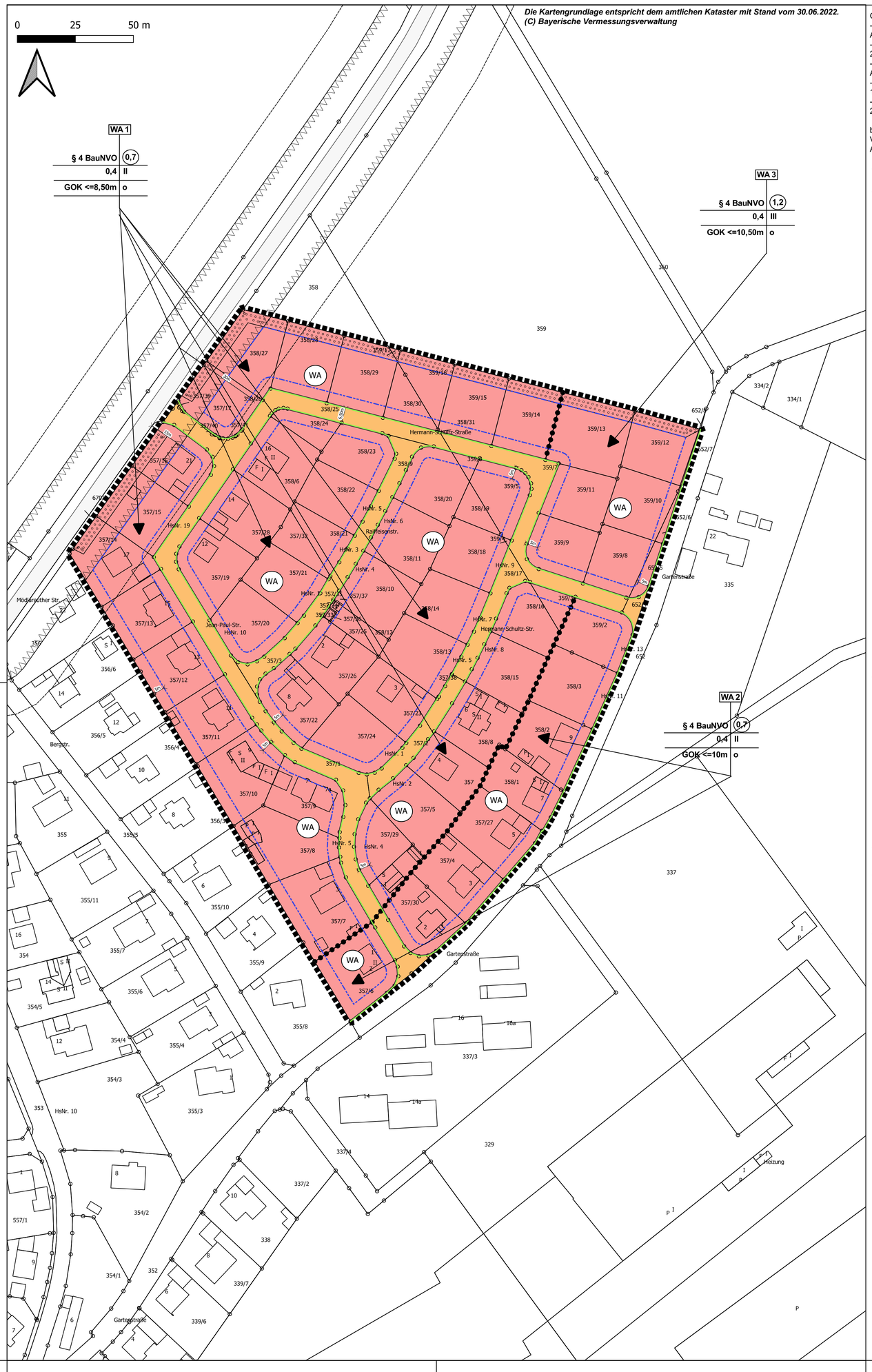

Gemäß
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Töpen die 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Gärtnerei" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung 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.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB

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

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordung (BauNVO). — WA

1.1.2. Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GFZ 0,7). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
In der Teilfläche WA 3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (GFZ 1,2). — GFZ 0,7 / GFZ 1,2

1.1.3. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. — GRZ 0,4

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).
In der Teilfläche WA 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei festgesetzt (III). — II / III

1.1.5. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 105 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.
Die Gebäudehöhe (GOK) darf im Teilgebiet 1 maximal 8,50 Meter, im Teilgebiet 2 maximal zehn Meter und im Teilgebiet 3 maximal 10,50 Meter betragen. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. — GOK<=8,5m / GOK<=10m / GOK<=10,5m

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

1.2.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise mit Einzel oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. — o

1.2.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Höchtzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude in WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1. Bauverbotszone der HO 3
Innerhalb der Bauverbotszone der HO 3 (15 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) dürfen bauliche Anlagen aller Art –mit Ausnahme von Aufschüttungen und Abgrabungen geringen Umfangs nicht errichtet werden.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.5.1. Straßenverkehrsflächen
Die geplanten Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von 6,50 Meter ausgebaut.

1.5.2. Straßenbegrenzungslinie
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.7.2. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO

Klarstellung: Ansonsten gilt zur Abgrenzung die Straßenbegrenzungslinie.

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

2.1. Dächer
Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2. Fassadengestaltung
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, wie verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagrechte oder senkrechte Holzverschalungen. Leichtmetallverkleidungen sind zulässig.

2.3. Garagen und Nebengebäude
Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschänkt werden.

2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf die Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen 1,10 Meter nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.5. Niederschlagswasserbehandlung
Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

3. Weitere Planeintragungen/Hinweise

Füllschema Nutzungsschablone:

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

Baubeschränkungszone der HO 3

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 Abs. 1 BayStrWG (30 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Fachbereich Kreisstraßen am Landratsamt Hof und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Flurstücksnummern — z.B.359/12

vorhandene Grundstücksgrenzen

Denkmalschutz
Im Planungsbereich ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gebäudestellung
Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Versorgungsanlagen
Alle für das Gebiet erforderlichen Ver und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Wasserhaushalt
Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Sofern in Gebäuden ein Brauchwassernetz erstellt wird, ist dieses vollständig vom Leitungsnetz für Trinkwasser zu trennen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 07.10.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.11.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "An der Gärtnerei" in der Fassung vom 18.10.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Töpen, den 04.11.2022
.....
Alexander Kätzel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt Töpen, den 08.11.2022
.....
Alexander Kätzel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Gärtnerei" wurde am 18.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Feilitzsch zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Töpen, den 22.11.2022
.....
Alexander Kätzel, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Vermerk:
Im Original gezeichnet und gesiegelt.

(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt 1.79.26	5. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "An der Gärtnerei" im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch Gemeinde Töpen, Landkreis Hof
Satzung Fassung vom: 18.10.2022	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 Oktober 2022

ivs gmbh
ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure