



Lageplan der geplanten Änderung des Bebauungsplans B4  
© 2020 Geodaten, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 4 BauGB)
  - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 4 Ober/Unterwallenstadt Bereich Schlesierstraße (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. (WA)
  - 2.2. I+D
  - 2.2.1. II
  - 2.3. 0,4
  - 2.4. 0,6
3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
  - 3.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 3.3. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - 3.4. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einer Größe von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 2,50 m zulässig
  - 3.4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 3.4.1. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der FFB EG ist die Höhe der Straßenachse der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes und bezogen auf dessen Gesamtanlage einschließlich vor- oder rückspringender Bauteile.
  - 3.4.2. Die Fußbodenoberkante FFB EG darf max. 0,50 m über den Bezugspunkt liegen.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 4.1. öffentliche Verkehrsflächen
  - 4.2. Straßenbegrenzungslinie, Erschließungsstraße
  - 4.3. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- (Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO))
- Dächer
  - Dachform
  - Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
  - Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.), die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
  - Dachneigung
  - 20-48 Grad bei Sattel- und Walmdächern
  - Kniestock
  - Der Kniestock ist bei Sattel- und Walmdächern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bemisst sich von Ok-Rohdecke bis UK-Fußplatte der Dachkonstruktion.
  - Dachaufbauten:
  - Es sind nur Einzeigauben (Gauben Gesamtlänge je Seite 1/3 der Firstlänge) zulässig. Die Breite von Einzeigauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelgang muss mindestens 1/5 der Dachlänge des Hauptdaches betragen.
  - Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt werden.
  - Bedachungsmaterial:
  - Als Dachbedeckungen sind rote und rotbraune Ziegelsteine zugelassen.
  - Fassadengestaltung:
  - Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in weißen oder gedeckten, natur- oder pastellfarbenen Farbtönen zu versehen. Aufblühend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
  - Garagen
  - Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, dieser darf nicht überdacht werden.
  - Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung ( BayBO Art. 6 Abs. 9 ) bezüglich der Garagen sind verbindlich.
  - Einfriedigung:
  - Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Latenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
  - Pfeiler oder Stützen sind nur als Tor- oder Türpfeiler zulässig.
  - Im Baugelände ist eine Zaunhöhe von max. 1,00 m zulässig.
  - Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel als Maschendrahtzäune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rank- Pflanzen eingegrünt werden. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

**B**

1. (Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO))
- 1.1. Dächer
- 1.2. Dachform
- 1.3. Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 1.4. Für Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.), die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.5. Dachneigung
- 1.5.1. 20-48 Grad bei Sattel- und Walmdächern
- 1.5.2. Kniestock
- 1.5.3. Der Kniestock ist bei Sattel- und Walmdächern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Kniestockhöhe bemisst sich von Ok-Rohdecke bis UK-Fußplatte der Dachkonstruktion.
- 1.5.4. Dachaufbauten:
- 1.5.5. Es sind nur Einzeigauben (Gauben Gesamtlänge je Seite 1/3 der Firstlänge) zulässig. Die Breite von Einzeigauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebelgang muss mindestens 1/5 der Dachlänge des Hauptdaches betragen.
- 1.5.6. Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt werden.
- 1.5.7. Bedachungsmaterial:
- 1.5.8. Als Dachbedeckungen sind rote und rotbraune Ziegelsteine zugelassen.
- 1.5.9. Fassadengestaltung:
- 1.5.10. Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in weißen oder gedeckten, natur- oder pastellfarbenen Farbtönen zu versehen. Aufblühend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 1.5.11. Garagen
- 1.5.12. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten, dieser darf nicht überdacht werden.
- 1.5.13. Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung ( BayBO Art. 6 Abs. 9 ) bezüglich der Garagen sind verbindlich.
- 1.5.14. Einfriedigung:
- 1.5.15. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Latenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
- 1.5.16. Pfeiler oder Stützen sind nur als Tor- oder Türpfeiler zulässig.
- 1.5.17. Im Baugelände ist eine Zaunhöhe von max. 1,00 m zulässig.
- 1.5.18. Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel als Maschendrahtzäune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rank- Pflanzen eingegrünt werden. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig.

**C**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke
3. Flurstücks Nummern
4. Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
5. Erklärung der Nutzungsschablone

**HINWEISE**

1. Art der Nutzung
2. Bauweise
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Dachneigung
5. Grundflächenzahl
6. Geschossflächenzahl
7. Oberflächenverregelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
8. Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt im Mischsystem. Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
9. Wasserversorgung/Grundwasserschutz
10. Sollte beachtet werden, den häuslichen Wärmebedarf u. a. über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin.
11. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung
12. Nahe des Vorhabens Bereichs verläuft der Main. Die Fläche liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet.
13. Denkmalschutz
14. (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4, BayDSchG) Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 095140950, Fax: 09514095330, unverändert zu belassen.
15. Weitere Erarbeiten, bedürfen der Erlaubnis die bei der Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
16. Bauvorlagen
17. In den Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile über die gesamte Grundstücksbreite einschließlich der angrenzenden Straße in den Geländeschritten darzustellen. Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen entsprechend Höhen u. DHHN 2016
18. Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn
19. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions- Wartungs- Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
20. Bayernwerk
21. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzbereich für Kabel beträgt je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

**7. Änderung B4**

- Zwischen Ober- und Unterwallenstadt
- „Schlesierstraße“ in Lichtenfels
- Maßstab: 1:1000
- Auftraggeber:

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplans B4 „Schlesierstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.10.2020 den Bebauungsplan in gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2020 als Sitzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**Weitere verbindlichen Festsetzungen und Hinweise sind dem Bebauungsplan B 4 zwischen Ober- und Unterwallenstadt vom 17.07.1997 zu entnehmen.**

- Geferigt: 12.10.2020 Kerstin Schmidt und Diana Imhof
- Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels
- Herr Andreas Hügerich



Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels