



# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AHORNWEG NORD“ IN VORRÄ, GEMEINDE FRENSDORF, LANDKREIS BAMBERG

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ahornweg Nord" in Vorrä werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Änderungen des Punktes „2.3 Anzahl der Vollgeschosse“ wie folgt:

- II maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse
- Staffelgeschosse sind nur im II. Vollgeschoss zulässig.

Änderungen des Punktes „2.5 Höhe der Gebäude“ wie folgt:

Dachform	Max. Gebäudehöhe
FD	7,0 m
SD, WD, ZD, PD	8,5 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches (First, OK Attika) gemessen.

Änderungen des Punktes „2.6 Höhenlage der Gebäude“ wie folgt:

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemittelpunkt nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höhere Bezugspunkt zu wählen.

Auf den Bauparzellen der Fl.-Nrn. 442/5, 442/6, 442/7, 442/8 und 443/12, alle Gemarkung Birkach, darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ausnahmsweise maximal 0,5 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen.

### II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

Änderung des Punktes „2.1 Dachformen“ wie folgt:

SD, WD, ZD, PD, FD zulässige Dachformen; Satteldach, Walmdach, Zelt-, Pultdach, Flachdach

Änderung des Punktes „2.2 Dachneigung“ wie folgt:

- 25° - 48° zulässige Dachneigung beim Satteldach
- 5° - 30° zulässige Dachneigung beim Walm-, Zelt-, und Pultdach

Änderung des Punktes „2.3.Dacheindeckungen“:

Eine Dachbegrünung ist bei allen Dachformen zulässig. Die Dächer sind mit roten bis dunkelbraunen und grauen bis schwarzen Tonziegel oder Betondachsteine einzudecken. Glasierte Ziegel und Dachsteine zur Dacheindeckung sind unzulässig; Für die Dachformen Pultdach werden auch farblich beschichtete Metallwerkstoffe als Eindeckungsmaterial zugelassen. Die Farbe der Beschichtung ist entsprechend der zulässigen Farbe bei Tonziegel oder Betondachsteine auszuwählen. Für das Flachdach werden keine speziellen Materialien für die Dacheindeckung vorgeschrieben. Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink sind generell nicht zulässig.

Einschränkung der Punkte 1.5, 1.6 und 1.7 wie folgt:

Die Punkte „1.5. Dachaufbauten“, „1.6 Zwerchgiebel“ und „1.7 Kniestock“ sind nur bei einer Ausführung I+D und der Dachform Satteldach zulässig.

Änderung des Punktes „1.8 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen“ wie folgt:  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im Gefälle der Dachhaut zu verlegen. Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

Änderung des Punktes „4.2. Bauweise“ wie folgt:

4.2. Bauweise und Lage  
Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

Änderung des Punktes „5 Einfriedungen“ wie folgt:

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind freiwachsende oder geschlossene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Trockenmauern oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen. Besondere Regelungen gelten bei Sichtdreiecken.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ahornweg Nord“ in Frensdorf bleiben unverändert weiter gültig.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ahornweg Nord“ in Vorrä beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Mitteilungsblatt „Jahrgang 21, Nummer 10“ vom 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Mitteilungsblatt „Jahrgang 21, Nummer 10“ ortsüblich bekannt gemacht. Auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, aber auf die Möglichkeit sich stattdessen 14 Tage vor Auslegungsbeginn über die Planung zu informieren, wurde hierbei hingewiesen.
- Die Gemeinde Frensdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2023 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Frensdorf, den .....

Jakobus Kötznner  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Frensdorf, den .....

Jakobus Kötznner  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Frensdorf, den .....

Jakobus Kötznner  
Erster Bürgermeister

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## "AHORNWEG NORD"

IN VORRÄ

GEMEINDE FRENSDORF  
LANDKREIS BAMBERG



FASSUNG VOM 14.02.2023

**WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2  
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444

*Max Spant*