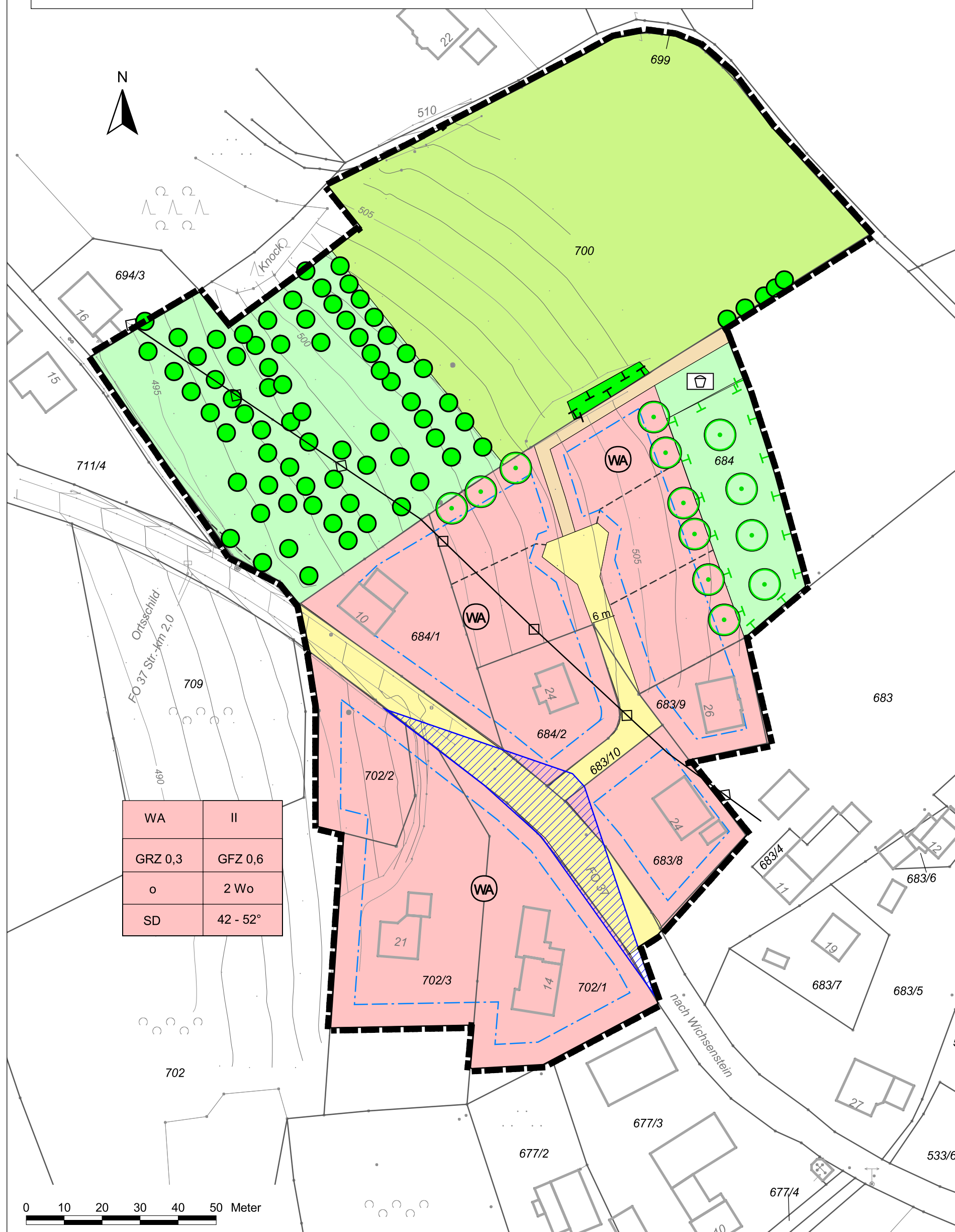




# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg"



## I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg" mit der Begründung in der Fassung vom 09.09.2003 als Satzung.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-14)

## II. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse
- 2 Wo Pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohneinheiten

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- 42-52° Dachneigung
- SD Zulässig sind nur Satteldächer

### Verkehrsfläche

- Öffentliche Verkehrsfläche gem. §9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Sichtdreieck  
Diese Flächen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 37 überschreiten, freizuhalten.

### Fläche für Landwirtschaft

- Flächen für Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 18a BauGB
- Landwirtschaftlicher Weg

### Grünfläche

- private Grünfläche gem. §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Spielplatz

### Hauptversorgungsleitungen

- Vorhandene Stromleitung (20 kV), oberirdisch, wird erdverlegt

### Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen mit Erhaltungsgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. §9 Abs. 1a BauGB

### Maßnahmen

- Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB für Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten); Standort und Anzahl wie dargestellt  
Neuanlage einer Obstwiese aus Obstbaumhochstämmen; Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung, Düngung und Pflanzenschutz der Bäume in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung; Keine Düngung und Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Mahd der Fläche maximal 2 x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Baumscheibenmilchung zulässig.
- Erhaltung mit Bestandsschutz von Laubbäumen, Obstbäumen und Hecken gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
- Erhaltung eines von Laubbäumen und Hecken bestandenen Felsknocks gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB  
Bäume sind ab einer Höhe von 6-8 m auf den Stock zu setzen, um eine Gefährdung der angrenzenden Gebäude zu vermeiden

## III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Planteil markierten Bereich.  
Er umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr.: 683/8; 683/9; 683/10; 684/1; 684/2; 702/1; 702/2; 702/3 sowie Teilflächen der Flur-Nrn.: 684; 700; 701; 710; der Gemarkung Wichsenstein.
  - Die mit "WA" bezeichneten Baugebiete des Planbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.
  - Zulässig sind zwei Vollgeschosse.
  - Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

## 3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

- Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude, im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- Bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke unzulässig.

## 4. Bindungen für Bepflanzungen

- Zur Durchgrünung des Baugebietes wird festgelegt, dass je Baugrundstück mindestens ein groß- bis mittelkroniger, einheimischer Laubbaum aus folgender Artenliste zu pflanzen ist:  
Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten), Stiel- und Trauben-Eiche, Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Feld-Ahorn, Sommer-Linde, Winter-Linde.
- Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO) und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Hauses vorzunehmen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
  - Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des anstehenden, natürlichen Geländes liegen.
- Nebengebäude, Stellplätze und Garagen**
  - Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Pro Wohneinheit (Wo) sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.
  - Die Garagen und Nebengebäude sind im Stil, sowie in der Dachform und -neigung den Hauptgebäude anzupassen. Wellblechbauten sind unzulässig.
  - Vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrswegen muss ein Stauraum von mindestens 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von min. 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einfriedungslos bleiben. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.
  - Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABI, Nr. 10/85 sowie das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - zu beachten.  
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagenzufahrten und sonstige Lagerflächen dürfen nicht aus bodenversiegeltem Material ausgeführt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Dachform**
  - Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-52° festgesetzt.
  - Kniestöcke sind bis max. 0,5 m zulässig.
  - Der Dachüberstand an der Traufseite darf 50 cm nicht übersteigen.
  - Das Dachmaterial ist in rot bzw. rotbraun zu wählen.
  - Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - Die Dachgauben dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Breite des Gesamtdaches betragen.

## 8. Freiflächen

- In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Vorgartenflächen nicht als Lager- bzw. Arbeitsflächen genutzt werden.
- Die versiegelte Fläche im Gartenraum (Terrasse) wird pro Grundstück auf 50 qm begrenzt.
- Durch die Bebauung darf die natürliche Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 0,50 m unzulässig.

## 9. Öffentliche Verkehrswege

- Entlang der Straßen ist, soweit kein Gehweg festgelegt ist, ein Versorgungstreifen von mindestens 0,50 m vorzusehen.

## IV. Hinweise

Die Einrichtung von Zisternen zum Ansammeln von Regenwasser wird den Bauherren ausdrücklich empfohlen. Auch die Versickerung überschüssigen Regenwassers (Dachwassers) auf den Baugrundstücken bei Eignung des Untergrundes ist möglich und wird empfohlen.

Landwirtschaftliche Emissionen, die trotz einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memsdorf, Tel.: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Bei Anzeichen für Altlastverdacht im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

□ vorhandene Wohngebäude

# Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg"

Gemarkung Wichsenstein

Auftraggeber:

Markt Gößweinstein



Planer:



ANUVA Landschaftsplanung GbR  
Allersberger Str. 185 - Geb. A8  
90461 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 46 26 27 - 6  
Fax: 0911 / 46 26 27 - 70  
e-mail: info@anuva.de  
Internet: www.anuva.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.09.2003	Schön Albrecht
geprüft	09.09.2003	<i>[Signature]</i>
geändert		

Maßstab 1 : 1.000