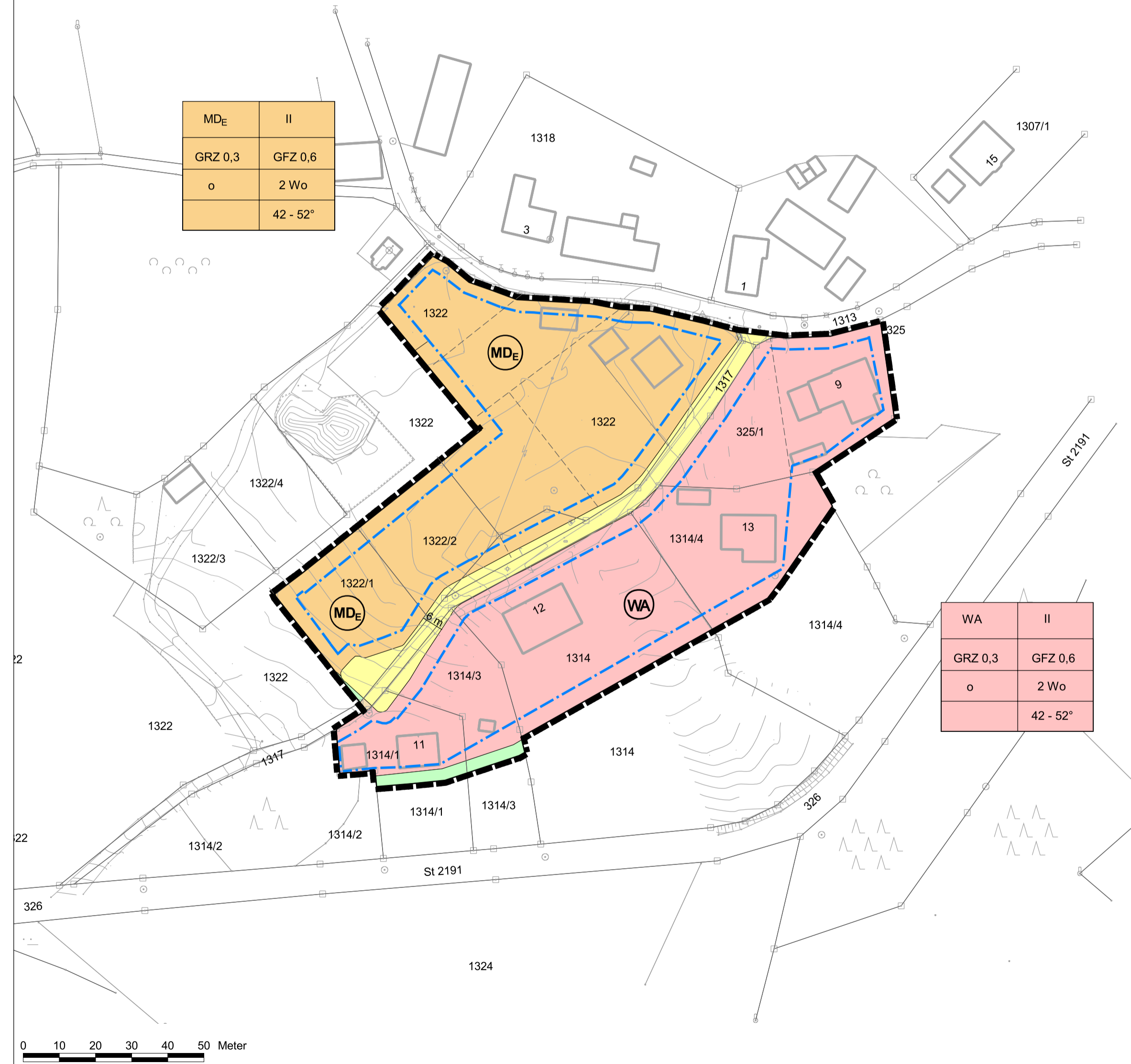




# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Leimersberg"



## I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Leimersberg" mit der Begründung in der Fassung vom 17.05.2005 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 2132-1-1)

## II. Zeichnerische Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet, eingeschränkt
- Lärm- und geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile sind unzulässig, insbesondere geruchsintensive Tierhaltung (z.B. Schweine, Hühner) und lärmträchtige Tierhaltung (z.B. Gänse)

### 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

### Verkehrsfläche

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

### Flächen für die Landwirtschaft

- Grünfläche
- Waldfläche
- Landwirtschaftlicher Weg

## III. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Planteil markierten Bereich. Er umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr.: 325/1, 1322/1, 1322/2 sowie Teilflächen von 1322, 1314, 1314/1, 1314/3, 1314/4, 1317 der Gemarkung Kleingese.
- 1.2 Die mit "WA" bezeichneten Baugebiete des Planbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.
- 2.2 Zulässig sind zwei Vollgeschosse.
- 2.3 Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

### 3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

- 3.1 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.
- 3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke unzulässig.

### 4. Bindungen für Bepflanzungen

- 4.1 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.
- 4.2 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO) und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Hauses vorzunehmen.

### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,30 m über dem höchsten Punkt des anstehenden, natürlichen Geländes liegen.

## 6. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

- 6.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Pro Wohneinheit (Wo) sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.
- 6.3 Die Garagen und Nebengebäude sind im Stil, sowie in der Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Wellblechbauten sind unzulässig.
- 6.4 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.
- 6.5 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 bodenversiegelndem Material ausgeführt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

## 7. Dachform

- 7.1 Zugelassen sind nur Satteldächer. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-52° festgesetzt.
- 7.2 Kniestöcke sind bis max. 0,3 m zulässig.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite darf 30 cm nicht übersteigen.

## 8. Freiflächen

- 8.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Vorgartenflächen nicht als Lager- bzw. Arbeitsflächen genutzt werden.
- 8.2 Die versiegelte Fläche im Gartenraum (Terrasse) wird pro Grundstück auf 50 qm begrenzt.
- 8.3 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

- 9.1 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.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, 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).

Soweit bei Bauanträgen ggf. Einwirkungen auf Bau-/ Flurdenkmäler erkennbar oder in deren Nähe durchgeführt werden, ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, vom Bauherren zu unterrichten.

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

- - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorhandene Wohngebäude

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3, Satz 3 BauGB durch den Ausgleichsbebauungsplan "Leimersberg", Fl.Nr. 337 und 327, Gemarkung Kleingese, Markt Gößweinstein gesichert.

# Bebauungsplan "Leimersberg"

Gemarkung Kleingese

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	17.05.2005	Schön Albrecht
geprüft	17.05.2005	
geändert		

Maßstab 1 : 1.000