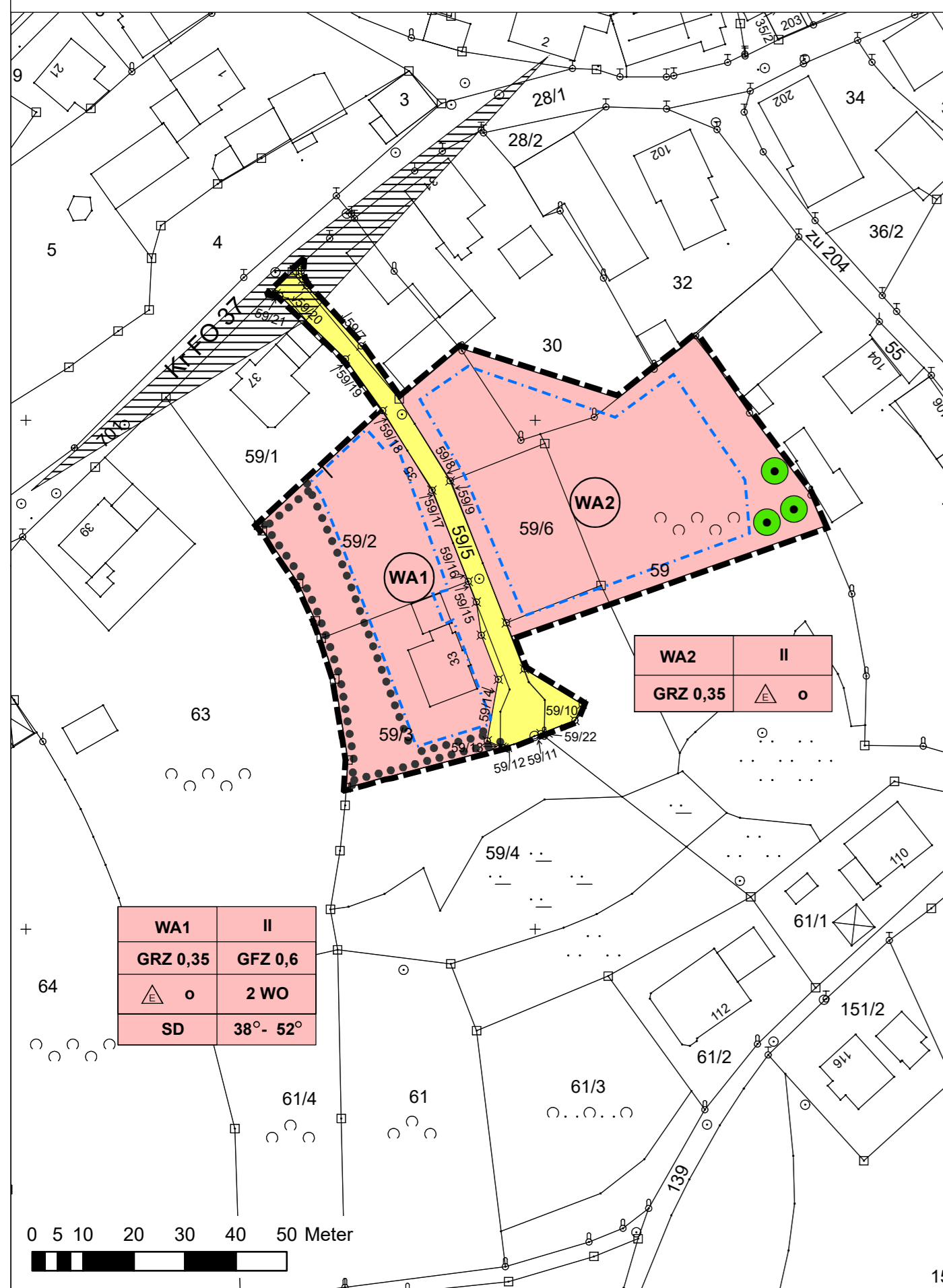

 **"Albertsgarten Wichsenstein" - 1. Änderung**
Marktgemeinde Gößweinstein



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


GFZ 0,6 Geschosflächenzahl


GRZ 0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

 offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

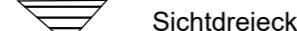
Dachform (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

SD Satteldach


38° - 52° Dachneigung

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11)

 Straßenverkehrsflächen

 Sichtdreieck

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Erhaltung von Bäumen

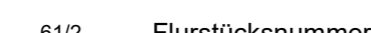
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

 Flurstücksgrenze

 61/2 Flurstücksnummer

Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Baugebiet WA2 sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie z.B. Ferienwohnungen, Ferienhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Plan zu GRZ und GFZ.

2.2 Im gesamten Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse gemäß Eintragung im Plan zulässig. Für ein Vollgeschoss ist hier gem. Art. 83 BayBO Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1997 anzuwenden.

2.3 In dem Baugebiet WA1 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Sichtfelder

4.1 Die Sichtfelder sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, sonstigen Gegenständen mit einer Höhe von über 0,8 m ab Fahrbahnoberkante der Kreisstraße freizuhalten. Soweit eine Überlagerung bestehender Gebäude gegeben ist, haben diese Bestandsschutz.

4.2 Wendefläche
Umlaufend um die Wendefläche ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Streifen mit 1,0 m Tiefe von Einzäunungen, Bepflanzungen oder baulichen Anlagen freizuhalten.

5. Einfriedungen und Außenanlagen

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,0 m hoch sein. Zulässig sind Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune hinter dichter Heckenbepflanzung. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind ortsübliche heimische Bäume und Sträucher zu verwenden". Grundstückszufahrt, Stellplatz und Stauraum vor Garagen sind so zu befestigen, dass anfallendes Regenwasser im Bodenversickern kann.

6. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Davon ausgenommen sind Carports, kleinere Hütten oder leichte Schutzgebäude wie z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Gartenpavillons, Wintergärten. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m eingehalten werden. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einfriedungslos bleiben. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auszuweisen. Für die Ferienwohnungen in WA2 sind pro Ferienwohnung je ein Stellplatz vorzuhalten.

7. Dachform:

In dem Baugebiet WA1 sind nur Satteldächer zulässig, die Dachneigung der Hauptgebäude in WA1 ist im Bereich 38° - 52° und der Nebengebäude in WA1 zwischen 23° - 52° zulässig. Die Anbringung von Solaranlagen ist zulässig.

8. Kniestock:

In dem Baugebiet WA1 darf der Kniestock für die Hauptgebäude max. 0,5 m betragen, für die Nebengebäude ist er hier unzulässig.

9. Zwerchhausgiebel:

In dem Baugebiet WA1 sind sie bis 1/3 der Hausseite zulässig

10. Dachgauben:

In dem Baugebiet WA1 sind Einzelgauben mit max. 2,0 qm Größe zulässig. Dacheinschnitte / negative Dachgauben sind unzulässig.

11. Höhenlage:

In dem Baugebiet WA1 darf die Oberkante Kellerdecke bei den Gebäuden westlich der Erschließungsstraße max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberkante bzw. max. 0,2 m über der Erschließungsstraße liegen.

12. Fassade:

In den Baugebieten WA1 und WA2 sind helle Putzfassaden sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig.

13. Ausgleich gem. §1a BauGB:

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 2.106 m² der Flurnummer 148, Gemarkung Wichsenstein als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist dort die Anlage einer Streuobstwiese durchzuführen. Dafür sind Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten, Sortenauswahl nach Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau) zu pflanzen. Die Obstwiese ist langfristig extensiv zu pflegen und zu erhalten. Düngung und Pflanzenschutz der Bäume ist nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau zulässig, wenn es für den Erhalt der Bäume unabdingbar erforderlich ist. Keine Düngung und kein Pflanzenschutz der Wiese. Mahd der Fläche zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts. Baumschiebenmulchung ist zulässig.

14. Zur Vermeidung von Tötungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind im Zuge der Baufeldfreiräumung vorhandene Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode vom 01.03. bis zum 30.09., sondern außerhalb dieser Periode, nämlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu entfernen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1. Die Ableitung der Dach- und Hofniederschlagswässer hat schadlos auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Alternativ kann eine Ableitung zu einem auf geeignetem Grundstück errichteten Versickerungsbecken geführt werden.

2. Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax 0951/4095-30 anzuzeigen.

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Gößweinstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gößweinstein,

"S"

.....
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Gößweinstein,

"S"

.....
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister

Maßstab: 1 : 1.000

"Albertsgarten Wichsenstein"
1. Änderung

Marktgemeinde Gößweinstein



Bearbeitung:



Nordostpark 89
D-90411 Nürnberg
Tel.: 0911/4626276
eMail: info@anuva.de
Internet: www.anuva.de

Datum Zeichen

gezeichnet 06.07.2018 Meyer

bearbeitet 06.07.2018 Albrecht

geprüft

Nürnberg, 06.07.2018


Klaus Albrecht