



- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA** 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)**
- o 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**
- Art der baulichen Nutzung
 - Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Plan zu GRZ und GFZ.
 - 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
 - In dem Baugebiet WA1 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Bauweise
 - Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - Sichtfelder
 - 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.
 - Wendefläche
Umlaufend um die Wendefläche ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Streifen mit 1,0 m Tiefe von Einzäunungen, Bepflanzungen oder baulichen Anlagen freizuhalten.
 - Einfriedungen und Außenanlagen
Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,0 m ab Bordsteinkante hoch sein. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune hinter dichter Heckenbepflanzung zulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind ortsübliche heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
 - 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 oder Carport 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. Grundstückszufahrt, Stellplatz und Stauraum vor Garagen sind so zu befestigen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.
 - 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.
 - Kniestock:
In dem Baugebiet WA1 darf der Kniestock für die Hauptgebäude max. 0,5 m betragen, für die Nebengebäude ist er hier unzulässig.
 - Zwerchhausgiebel:
In dem Baugebiet WA1 sind sie bis 1/3 der Hausseite zulässig
 - Dachgauben:
In dem Baugebiet WA1 sind Einzelgauben mit max. 2,0 qm Größe zulässig. Dacheinschnitte / negative Dachgauben sind unzulässig.
 - 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.

- Fassade:
In den Baugebieten WA1 und WA2 sind helle Putzfassaden sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben zulässig.
 - Ausgleich gem. §1a BauGB:
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 3.439 m² der Flurnummer 148, Gemarkung Wachsenstein 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. Baumscheibenmulchung ist zulässig. Die Teilfläche A mit einer Flächengröße von 2.106 m² ist mit mindestens 6 Obstbäumen zu bepflanzen, die Teilfläche B mit einer Flächengröße von 1.333 m² ist zweireihig mit mindestens 12 Obstbäumen zu bepflanzen.
 - 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. Als Ersatz für die verlorenen Baumhöhlen als regelmäßig Fortpflanzungsstätten von Vögeln sind auf dem Grundstück Flur Nummer 59, Gmk. Wachsenstein drei Nistkästen an bestehenden Bäumen anzubringen. Die Freiflächen im Baugebiet sind mit insektenfreundlichen Lampentypen zu beleuchten.
- Hinweise zum Bebauungsplan**
- 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. Für das erlaubnisfreie Versickern (§§ 46 Abs. 2 und 23 Abs. 1 WHG, NWFreIV und TRENWG) bzw. Einleiten (§ 25 WHG, Art. 18 BayWG und TRENOG) von Niederschlagswasser sind die genannten einschlägigen Vorschriften zu beachten. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
 - Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, Tel. 0951/4095-0, Fax 0951/4095-30 anzuzeigen. Da in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs vorgeschichtliche Siedlungen und Grabhügel verschiedener Zeitstellung sowie Verdachtsflächen verzeichnet sind, sollte beim Oberbodenabtrag besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde geachtet werden.
 - Landwirtschaftliche Emissionen, die trotz einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.
 - Bei Anzeichen für Altlastenverdacht im Rahmen von Erschließungs- oder anderen Baumaßnahmen ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.
 - Art. 5 BayBo „Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken“ ist vollumfänglich zu berücksichtigen bzw. umzusetzen. Besonders in Bauabschnitt WA2 ist u.a. zu beachten, dass für die Feuerwehr geradlinige Zu- und Durchgänge zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen sind; liegen z.B. Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, bedarf es zudem Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr.
 - Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ein Teilbeurteilungspegel i.d.S. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern.
 - Im überplanten Bereich finden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der elektrischen Anlagen anzufordern. Entsprechende Sicherheitsmaßnahmen für die Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen der Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sollen beachtet werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Wachsenstein Albertsgarten - 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2018 ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9. Jahrgang 20 bekanntgemacht.
 - Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2018 hat die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2018 hat mit dem Schreiben vom 10.10.2018 im Zeitraum zwischen dem 10.10.2018 und dem 16.11.2018 stattgefunden.
 - Die Befragung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.02.2019.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 öffentlich ausgelegt.
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2019 erfolgte mit dem Schreiben vom 13.05.2019 im Zeitraum zwischen 13.05.2019 und 28.06.2019.
 - Der Markt Gößweinstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.07.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.
- Markt Gößweinstein, "S"
-
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister
-
..... "S"
-
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister
-
..... "S"
-
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister
-
..... "S"
-
Hannörg Zimmermann, Erster Bürgermeister

Maßstab: 1 : 1.000

Wachsenstein Albertsgarten – 1. Änderung

Marktgemeinde Gößweinstein

Bearbeitung:	Datum	Zeichen
gezeichnet	23.07.2019	Meyer
bearbeitet	23.07.2019	Albrecht
geprüft		

Nürnberg, 23.07.2019

Klaus Albrecht
Klaus Albrecht

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