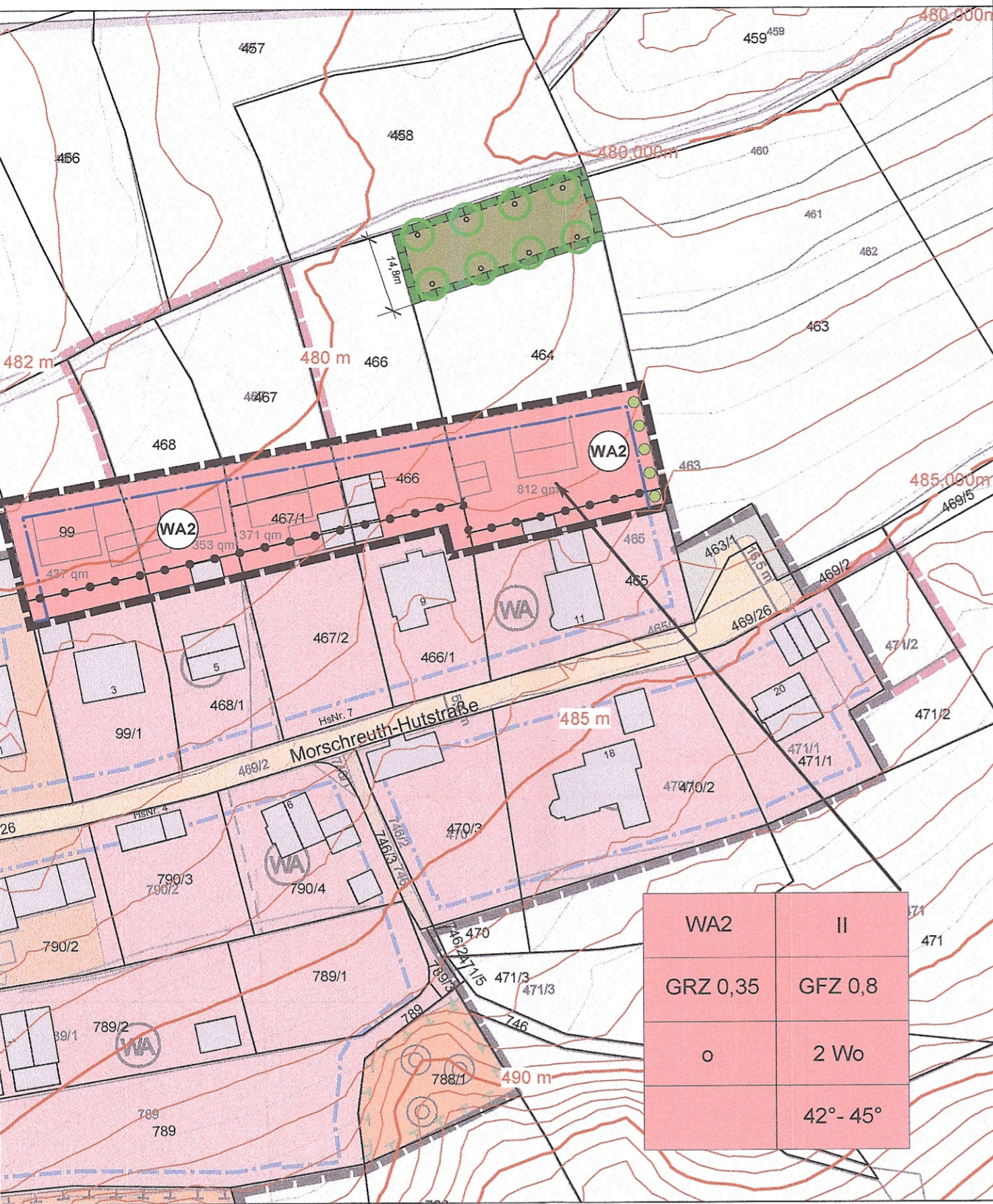


I. PRÄAMBEL

Der Markt Gößweinstein erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker" in der Fassung vom 18.12.2025 als Satzung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der unten stehenden Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen (Teil III).

Dem Bebauungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 18.12.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



II. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,35 max. Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 max. Geschosflächenzahl (GFZ)
- II max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Entwicklungsziele:
 - Obstwiese (Bäume nicht standortgebunden)
 - Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- 466 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
- vorhandene Gebäude
- mögliche Gebäudestellung

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschosflächenzahl (GFZ)	
Bauweise	max. Zahl der Wohneinheiten	
	Dachneigung	

III. Textliche Festsetzungen

Für das WA2 gelten folgende Festsetzungen:

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Im WA2 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Im WA2 gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge bis max. 16 m.
3.4 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten im WA2 hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

7. Dachform

7.1 Die Dachneigung bei Hauptgebäuden im WA 2 wird im Bereich bis max. 45° festgesetzt.
7.2 Im WA2 sind Kniestöcke bis max. 1,5 m zulässig.

8. Freiflächen

8.4 Im Bereich der festgesetzten Ortseingrünung sind freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen (siehe Begründung) und/oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Dem Eingriff durch die Erweiterungsfläche werden an den Eingriff anschließenden Teilflächen der Fl.Nr. 464, Gmkg. Morschreuth Teilflächen von insgesamt 592 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzabstand 10-12 m, Mahd des Grünlands ab 15.06, mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz) zu erfolgen. Details siehe Begründung.

IV. Hinweise

Bei Anzeichen auf Altlastenverdacht bei Baumaßnahmen/Erschließungsmaßnahmen ist das Landratsamt Forchheim sofort zu unterrichten.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlast, schädliche Bodenveränderung, Grundwasserverunreinigung) schließen lassen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim sowie das Wasserwirtschaftsamt Kronach unverzüglich zu informieren. In solch einem Fall sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen.

In den übrigen Punkten gilt der wirksame Bebauungsplan „Hartberg-Schottenäcker“ inkl. der 1. Änderung und Teilaufhebung unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2024 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2025 hat in der Zeit vom 04.08.2025 bis 10.09.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2025 hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom 04.08.2025 bis 10.09.2025 stattgefunden.
- Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.12.2025 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2025 als Satzung beschlossen.



Markt Gößweinstein, den 20. Mai 2026

Hannegörg Zimmermann
Erster Bürgermeister
Manfred Häußler
Zweiter Bürgermeister

7. Ausgefertigt



Markt Gößweinstein, den 20. Mai 2026

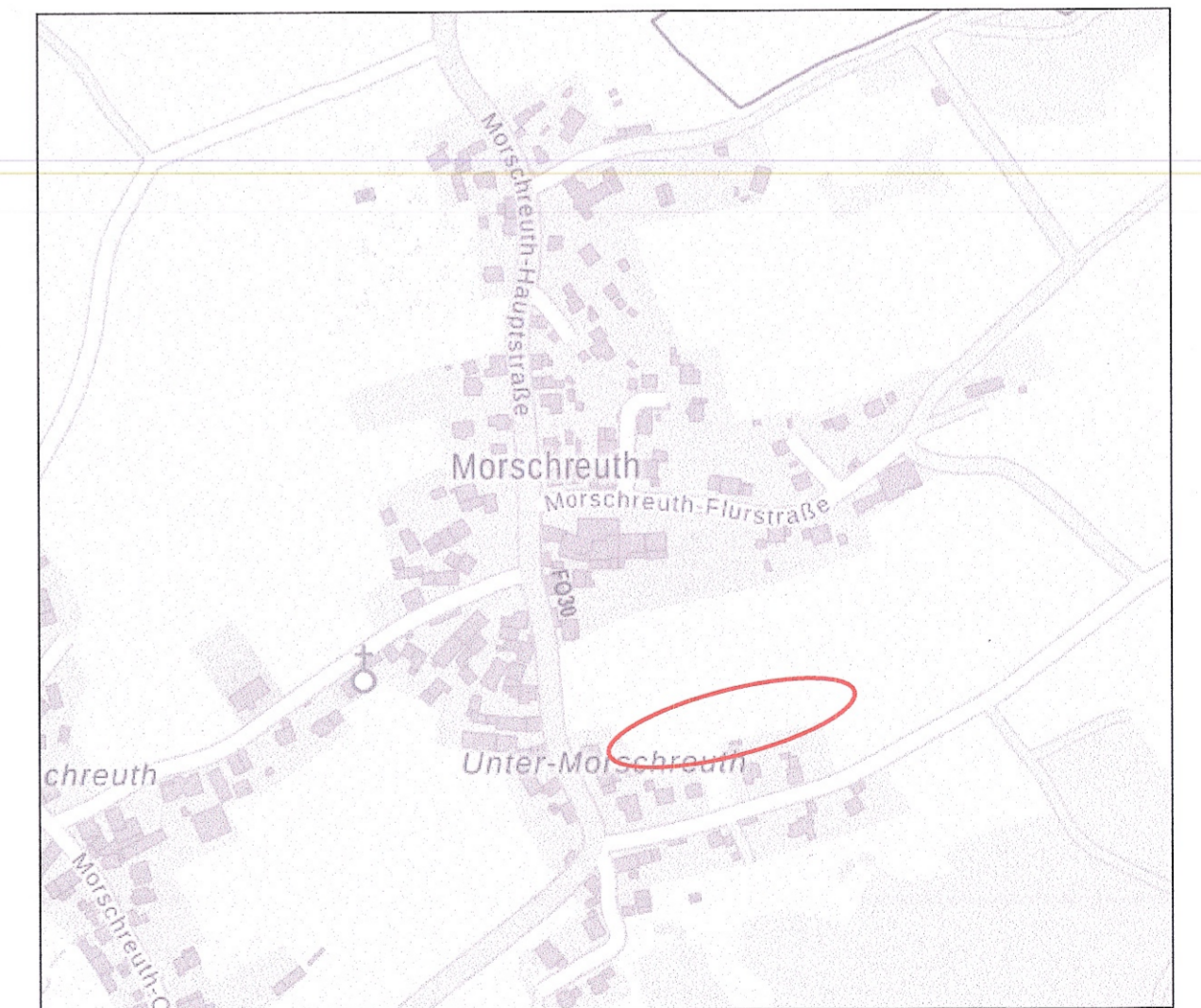
Hannegörg Zimmermann
Erster Bürgermeister
Manfred Häußler
Zweiter Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplan wurde am 05. Juni 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

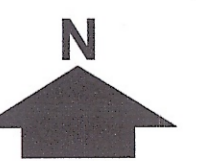


Markt Gößweinstein, den 08. Juni 2026

Hannegörg Zimmermann
Erster Bürgermeister
Manfred Häußler
Zweiter Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung



**Markt Gößweinstein
Bebauungsplan "Hartberg - Schottenäcker"-
2. Änderung (Erweiterung / Teiländerung)**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ao / le
datum: 18.12.2025 ergänzt:

TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

telefon 09 11 / 39 35 7-0
info@team4-planung.de

