




Marktgemeinde Gößweinstein

1. Änderung des Bebauungsplans „Büchenstock-Erweiterung“

1. Änderung Büchenstock-Erweiterung

Textliche Festsetzungen

20.11.2018

		 <p>Nordostpark 89 D-90411 Nürnberg Internet: www.anuva.de</p>
--	--	--

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Satteldach 4,50 m, die Firsthöhe beträgt max. 9,50 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt beim Zelt- und Walmdach sowie kombiniertem Dach 6,00 m, die Firsthöhe max. 8,50 m. Die max. Wandhöhe = Gebäudehöhe beim Pultdach, beim Flachdach und beim flach geneigten Dach beträgt 7,0 m.

Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, bei flachgeneigten und Flachdächern bis zur Oberkante Attika.

1.2 Garagen, offene Carports und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

1.2.2 Die Errichtung von Garagen und offenen Carports außerhalb der Baugrenzen ist nur bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m, gemessen von der maßgeblichen Erschließungsanlage bis zur rückwärtigen Garagenkante, zulässig.

1.2.3 Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten, bei offenen Carports von mindestens 3,0 m.

1.2.4 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Holzbauweise mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis max. 10°) sind ersatzweise zulässig.

1.2.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässigem Pflaster oder wassergebundener Decke) zu befestigen. Bituminöse Decken sind nicht zulässig.

1.2.6 Öffentliche Standflächen sind in einer offenen, wasserdurchlässigen Pflasterung auszuführen.

1.3 Fußbodenhöhe, Anschluss an natürliches Gelände (§9 Abs. 3 BauGB)

- 1.3.1** Für die Bauparzellen Nr. 19 bis 28 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der Gebäudemitte, maximal 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- 1.3.2** Für die Bauparzellen Nr. 1 bis 18 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt des Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände, maximal 0,60 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen.
- 1.3.3** Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu Nachbargrundstücken sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Stützmauern sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stützmauern zur freien Landschaft sind unzulässig.

1.4 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 Abs. 1 BauNVO)

Die Nebengebäude dürfen, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt.

1.5 Grundwasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplans zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

1.7 Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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

1.8.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Zelt- oder Walmdächer, kombinierte Dächer bzw. versetzte Pultdächer, Pultdächer sowie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis max. 10°).

1.8.2 Dachneigung

Die Neigung darf beim Satteldach maximal 48° betragen.

1.8.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Sonnenkollektoren und in Form von Dachgauben in einer Ebene zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. ½ der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang (gemessen von der Außenwand) muss mindestens 1,50 m betragen, zum First 1,0 m.

Sonnenkollektoren müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein.

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen mit Neigungen über 10° sind transparent oder in rotem, schwarzem oder grauem Farbton zu gestalten. Dachgauben sind farblich an das Hauptdach anzugleichen.

1.9 Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² zulässig.

1.10 Fassaden

Die Außenwände sind als Mörtelputz mit Farbanstrich oder als Holzverschalung zu versehen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Grundstücke

2.1.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 2.2.1** Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf Grundlage der heimischen standortgerechten Vegetation durchzuführen.
- 2.2.2** An den im Planteil festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2.2.3** Im Bebauungsplan ist auf den Grundstücken zur freien Landschaft eine Baum- und Strauchpflanzung vorgeschrieben. Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage standortgerechter heimischer Vegetation durchzuführen.

2.2.4 Unbebaute Bereiche

In den unbebauten Bereichen des Bebauungsplans ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

3 Hinweise

3.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneter Form zu versickern oder sollte in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

3.2 Denkmalschutz

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese der archäologischen Außenstelle für Oberfranken zu melden. Außerdem sind Baumaßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe ebenfalls dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.

3.3 Baumfallgrenze

Die Baumfallzone ist bei der Errichtung von Wohngebäuden zu berücksichtigen.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 öffentlich ausgelegt.

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,

Hanngörg Zimmermann, Erster Bürgermeister

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,

Hanngörg Zimmermann, Erster Bürgermeister