



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Seite 1 von 5



WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
o	2 Wo
SD	42 - 52°

Markt Gößweinstein  
Bürgermeister

1. SEP. 2004



0 10 20 30 40 50 Meter

## Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Auftraggeber:

Markt Gößweinstein



Planer:



ANUVA Landschaftsplanung GbR  
Allensberger Str. 185 - Geb. A8  
90461 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 46 26 27 - 6  
Fax: 0911 / 46 26 27 - 70  
e-mail: info@anuva.de

ANUVA  
LANDSCHAFTSPLANUNG

	Datum	Zeichen
bearbeitet	29.03.2004	Meyer Albrecht
geprüft	29.03.2004	<i>[Signature]</i>
geändert		

Maßstab 1 : 1.000



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Seite 2 von 5

## I. Präambel

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Bösenbirkig 1" mit der Begründung in der Fassung vom ..... 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-I)

## II. Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

### 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  
SD Zulässig sind nur Satteldächer

### Verkehrsfläche

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





### Flächen für die Landwirtschaft

 Landwirtschaftlicher Weg

### Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. §9 Abs. 1a BauGB

### Maßnahmen

-  Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB für Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten); Standort frei wählbar  
Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung, Düngung und Pflanzenschutz der Bäume in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung; Keine Düngung und Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Mahd der Fläche maximal 2 x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Baumscheibenmulchung zulässig.
-  Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB für groß- bis mittelkronigen, einheimischen Laubbaum: Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten), Stiel- und Trauben-Eiche, Walnuss, Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Ahorn, Linde. Standort und Anzahl wie dargestellt
-  Erhaltung mit Bestandsschutz von Laubbäumen gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
-  Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB i.V. m. §9 Abs. 1a BauGB für eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) aus folgender Artenliste:  
Schlehe, Haselnuss, Kornelkirsche, Hainbuche, Weißdorn, Heckenrose, Hartriegel, Eberesche, Wildbirne, Wildapfel, Wolliger Schneeball, Salweide. Die Hecke ist langfristig zu erhalten.



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Seite 3 von 5

## 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.: 1649, 1650 sowie Teilfläche von 1651, 1822 der Gemarkung Stadelhofen.
- 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, Walnuss, Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Ahorn, 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. 0,20 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 Kraffahrzeuge, Garagenzufahrten und sonstige Lagerflächen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material ausgeführt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

### 7. Dachform

- 7.1 Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-52° festgesetzt.
- 7.2 Kniestöcke sind bis max. 0,5 m zulässig.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite darf 50 cm nicht übersteigen.
- 7.4 Die Dachdeckung ist in der Art den Dächern der Umgebung anzupassen.
- 7.5 Dachgauben dürfen eine maximale Breite von einem Drittel der gesamten Dachbreite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben zueinander und zum Ortgang muss mindestens ihre Breite betragen.



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Seite 4 von 5

## 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.

## 10. Entwässerung

- 10.1 Das Regenwasser von Dach und Oberflächen wird in einem vom Abwasser getrennten Kanalsystem abgeleitet und über ein Rückhaltebecken versickert bzw. dem Vorfluter zugeleitet.

## 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).

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

— — — Vorgeschlagene Grundstücksteilung



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Bösenbirkig 1"

Seite 5 von 5

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bösenbirkig 1" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2003 durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 21/2003, bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2003 hat in der Zeit vom 22.12.2003 bis 30.01.2004 stattgefunden.  
Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 09.03.2004 behandelt.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 18.05.2004 bis 22.06.2004 beteiligt.  
Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2004 unterrichtet.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2004 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2004 bis 22.06.2004 öffentlich ausgelegt.  
Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 20.07.2004 behandelt.
- e) Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 20.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.03.2004 als Satzung beschlossen.

01. SEP. 2004

Markt Gößweinstein, den .....

Markt Gößweinstein  
1. Bürgermeister

.....  
L a n g, Erster Bürgermeister



- f) Das Anzeigeverfahren über die Bebauungsplanaufstellung beim Landratsamt Forchheim erbrachte keine Hinweise.

Ausgefertigt

01. SEP. 2004

Markt Gößweinstein, den .....

Markt Gößweinstein  
1. Bürgermeister

.....  
L a n g, Erster Bürgermeister



10. SEP. 2004

- g) Der Bebauungsplan wurde am .....  
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Gößweinstein, den 14. SEP. 2004 .....

Markt Gößweinstein  
1. Bürgermeister

.....  
L a n g, Erster Bürgermeister

