

**PRÄAMBEL**

Der Markt Gößweinstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 Abs. 3 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung Nahversorgung

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 - 21a BauNVO)**

0,8 Zulässige Grundfläche (GR) (§19 BauNVO)  
0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse

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

— Baugrenze  
a abweichende Bauweise

**4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

▶ Zufahrt

**5. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)**

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche  
Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)  
Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

**6. Sonstige Planzeichen**

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
flächenbezogener Schalleistungspegel pro m² = Emissionwert

**Hinweise**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
274 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
276 vorhandene Grundstücksgrenzen, nicht amtlich (mit Flurnummern)  
Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer  
Höhenlinien

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**

**1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgung**  
Im Sondergebiet sind folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsfächen (VKF) zulässig:  
- Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. VKF von 1.200 qm sowie  
- max. zwei weitere Betriebseinheiten (Fachmärkte und/oder Backshop/Metzger/ Eisdiele/Imbiß) mit einer VKF von max. je 800 qm

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8  
2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) 0,8  
2.3 Zahl der Vollgeschosse: I  
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Notwendige haustechnische Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 90 m zulässig.  
3.3 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO 0,4 H, mind. jedoch 3m.

**4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

4.1 Flächen mit Begrünungsbindung  
Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (vgl. auch Ziffer 4.3.1 der Begründung). Im Bereich der östlichen Fläche ist die Schaffung eines fußläufigen Zugangs zum östlich angrenzenden Grundstück zulässig.  
4.2 Pflanzgebote für Hecken  
Es sind naturnahe freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.  
4.3 Pflanzgebote für Bäume  
Es sind heimische Laubbäume als Hochstamm mit Stammumfang mind. 12/14 spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Größe der Baumscheibe mind. 6 qm.  
4.4 Insektenfreundliche Beleuchtung  
Zur Beleuchtung der Freiflächen sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden.

**5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Die Festsetzungen gem. Punkt 1.6.1. des Bebauungsplans vom Dezember 2000 gelten unverändert weiter mit Ausnahme der Festsetzung bzgl. der Produktionsgebäude, da derartige Gebäude nicht zulässig sind.  
Zum Bauantrag ist ein schalltechnische Gutachten vorzulegen, das nachweist, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach.
- Dachneigung: 4-20 Grad, beim Satteldach bis 30 Grad.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, schwarz). Bei Flach- und Pultdächern ist auch eine Deckung in Blech zulässig.
- Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muß zwischen 440,00 und 442,50 üNN liegen.
- Stellplätze  
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf Grundlage der Bayerischen Garagen und Stellplatzverordnung von 1993 zu erbringen.

**D. Textliche Hinweise**

- Denkmalpflege  
Alle mit der Bauausführung betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Aufgrund des südlich angrenzenden Waldbestands wird eine Vereinbarung über eine risikominimierende Waldrandbewirtschaftung bis zu einer Tiefe von 25 m ab Grundstücksgrenze mit dem Waldbesitzer empfohlen. Ein verstärkter Dachstuhl wird empfohlen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
- Auf Hangwasserzufluß wird hingewiesen.
- Der ursprünglich für den Änderungsbereich gültige Bebauungsplan vom Dezember 2000 wird aufgehoben.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02. bis 24.03.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02. bis 24.03.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2015 als Satzung beschlossen.



Markt Gößweinstein, den 11. Juni 2015

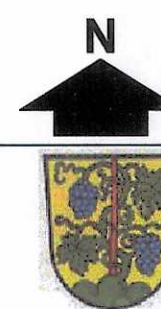
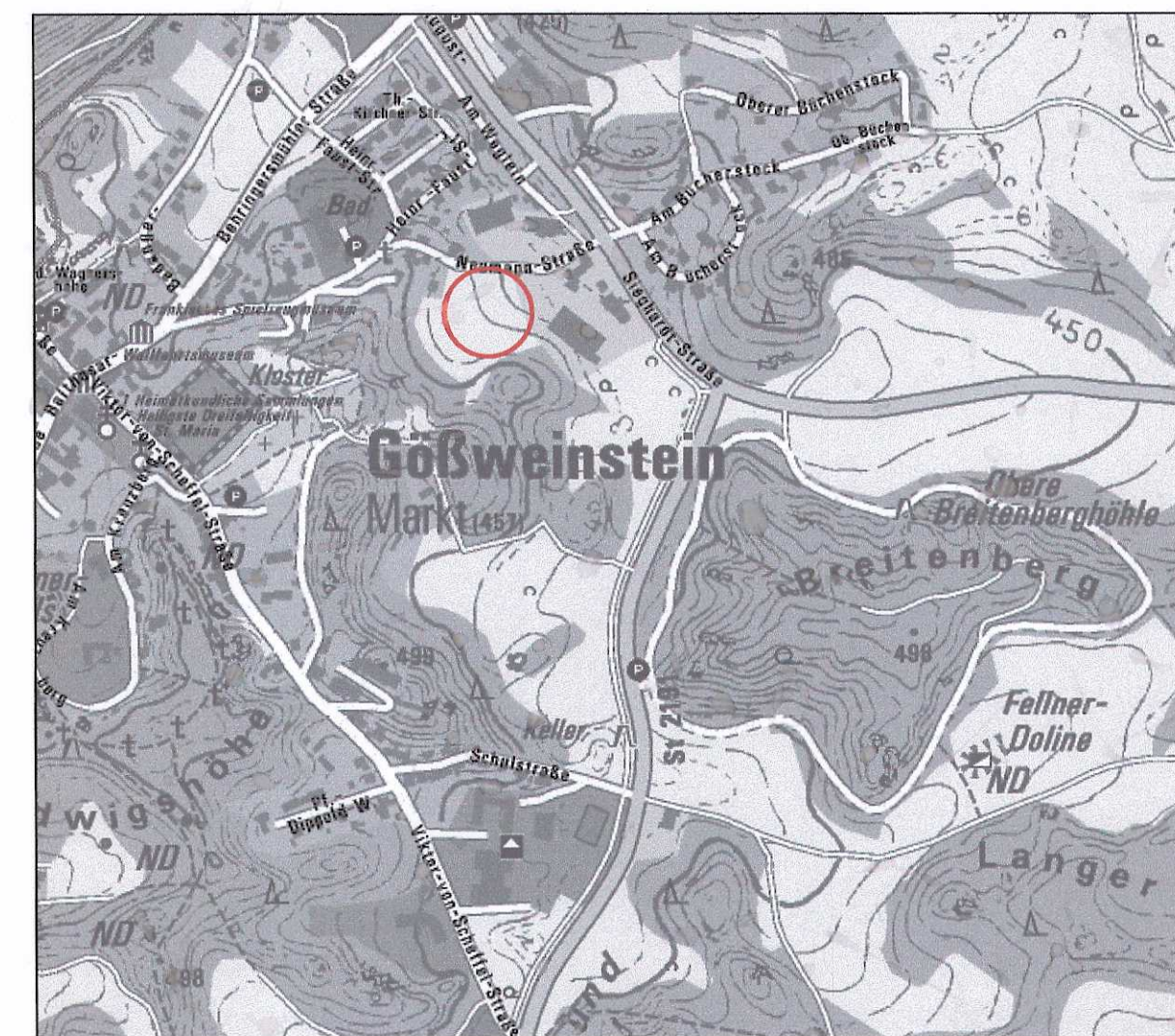
Hannörg Zimmermann  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 26. Juni 2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Markt Gößweinstein, den 29. Juni 2015

Hannörg Zimmermann  
Erster Bürgermeister



**Markt Gößweinstein**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Sondergebiet Nahversorgung "Sandbühlein"**

**1. Bebauungsplanänderung "GE Sandbühlein"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb/ap  
datum: 21.04.2015 ergänzt: jk

**TEAM 4 landschafts + ortsplanning**  
guido bauernschmitt • robert enders  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

