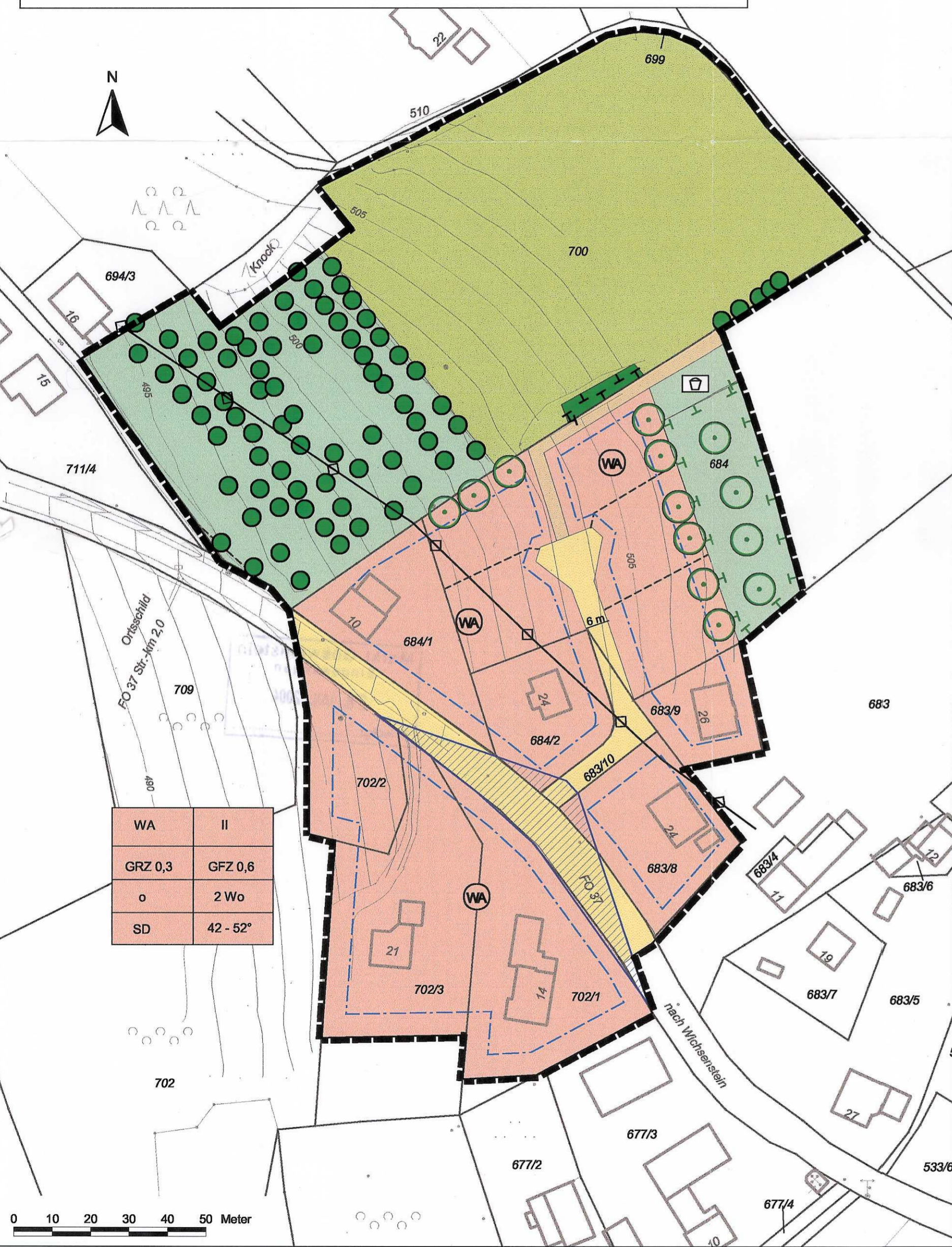




# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg"



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



## I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg" mit der Begründung in der Fassung vom 09.09.2003 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

WA 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  
 Sichtdreieck  
 Diese Flächen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 37 überschreiten, freizuhalten.

Fläche für Landwirtschaft  
 Flächen für Landwirtschaft gem. §9 Abs. 1, Nr. 18a BauGB  
 Landwirtschaftlicher Weg

Grünfläche  
 private Grünfläche gem. §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB  
 öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB, Spielplatz

Hauptversorgungsleitungen  
 Vorhandene Stromleitung (20 kV), oberirdisch, wird erdverlegt

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

Flächen mit Erhaltungsgebot gem. §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB  
 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, Zwetsche lokaler Sorten); Standort und Anzahl wie dargestellt  
 Neuanlage einer Obstwiese aus Obstbaumhochstämmen; 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.  
 Erhaltungsmaßnahme mit Bestandsschutz von Laubbäumen, Obstbäumen und Hecken gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB  
 Erhaltungsmaßnahme eines von Laubbäumen und Hecken bestandenen Felsknocks gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB  
 Bäume sind ab einer Höhe von 6-8 m auf den Stock zu setzen, um eine Gefährdung der angrenzenden Gebäude zu vermeiden

## III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Planteil markierten Bereich. Er umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr.: 683/8; 683/9; 683/10; 684/1; 684/2; 702/1; 702/2; 702/3 sowie Teilflächen der Flur-Nr.: 684; 700; 701; 710; der Gemarkung Wichsenstein.
  - Die mit "WA" bezeichneten Baugebiete des Planbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 BauNVO (BauNutzungsverordnung) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte.
  - Zulässig sind zwei Vollgeschosse.
  - Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**
  - 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.
  - Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
  - Bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke unzulässig.
- Bindungen für Bepflanzungen**
  - 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, Zwetsche lokaler Sorten), Stiel- und Trauben-Eiche, Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Feld-Ahorn, Sommer-Linde, Winter-Linde.
  - Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO) und dauerhaft zu erhalten.
  - Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Hauses vorzunehmen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
  - Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,20 m über dem höchsten Punkt des anstehenden, natürlichen Geländes liegen.
- Nebengebäude, Stellplätze und Garagen**
  - Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Pro Wohneinheit (Wo) sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.
  - Die Garagen und Nebengebäude sind im Stil, sowie in der Dachform und -neigung den Hauptgebäude anzupassen. Wellblechbauten sind unzulässig.
  - 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.
  - Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABI, Nr. 10/85 sowie das Merkblatt ATV-DWVK-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - zu beachten. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Garagenzufahrten und sonstige Lagerflächen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material ausgeführt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- Dachform**
  - Zulässig sind nur Satteldächer. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-52° festgesetzt.
  - Kniestöcke sind bis max. 0,5 m zulässig.
  - Der Dachüberstand an der Traufseite darf 50 cm nicht übersteigen.
  - Das Dachmaterial ist in rot bzw. rotbraun zu wählen.
  - Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - Die Dachgauben dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Breite des Gesamtdaches betragen.
- Freiflächen**
  - In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Vorgartenflächen nicht als Lager- bzw. Arbeitsflächen genutzt werden.
  - Die versiegelte Fläche im Gartenraum (Terrasse) wird pro Grundstück auf 50 qm begrenzt.
  - Durch die Bebauung darf die natürliche Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 0,50 m unzulässig.
- Öffentliche Verkehrswege**
  - Entlang der Straßen ist, soweit kein Gehweg festgelegt ist, ein Versorgungsstreifen von mindestens 0,50 m vorzusehen.

## 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 ortsblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

Aufgedundene 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 Alltagsverdacht im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Vorhandene Wohngebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2001/29.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hardt/Sattelmansburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2001 durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht.
- 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 17.10.2002 hat in der Zeit vom 03.12.2002 bis 08.01.2003 stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 11.03.2003 behandelt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.06.2003 bis 15.07.2003 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2003 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2003 bis 15.07.2003 öffentlich ausgestellt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 09.09.2003 behandelt.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 09.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2003 als Satzung beschlossen.

28. JAN. 2004  
 Markt Gößweinstein, den .....

*[Signature]*  
 L a n g, Erster Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde durch Abdruck im Amtsblatt des Marktes Gößweinstein am 06.02.2004, Nr. 03 /2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsblich bekanntgemacht.

09. FEB. 2004  
 Markt Gößweinstein, den .....

*[Signature]*  
 L a n g, Erster Bürgermeister



## Bebauungsplan "Hardt/Sattelmansburg"

### Gemarkung Wichsenstein

Auftraggeber: Markt Gößweinstein

Planer:

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

	Datum	Zeichen
bearbeitet	09.09.2003	Schön Albrecht
geprüft	09.09.2003	<i>[Signature]</i>
geändert		

Maßstab 1 : 1.000