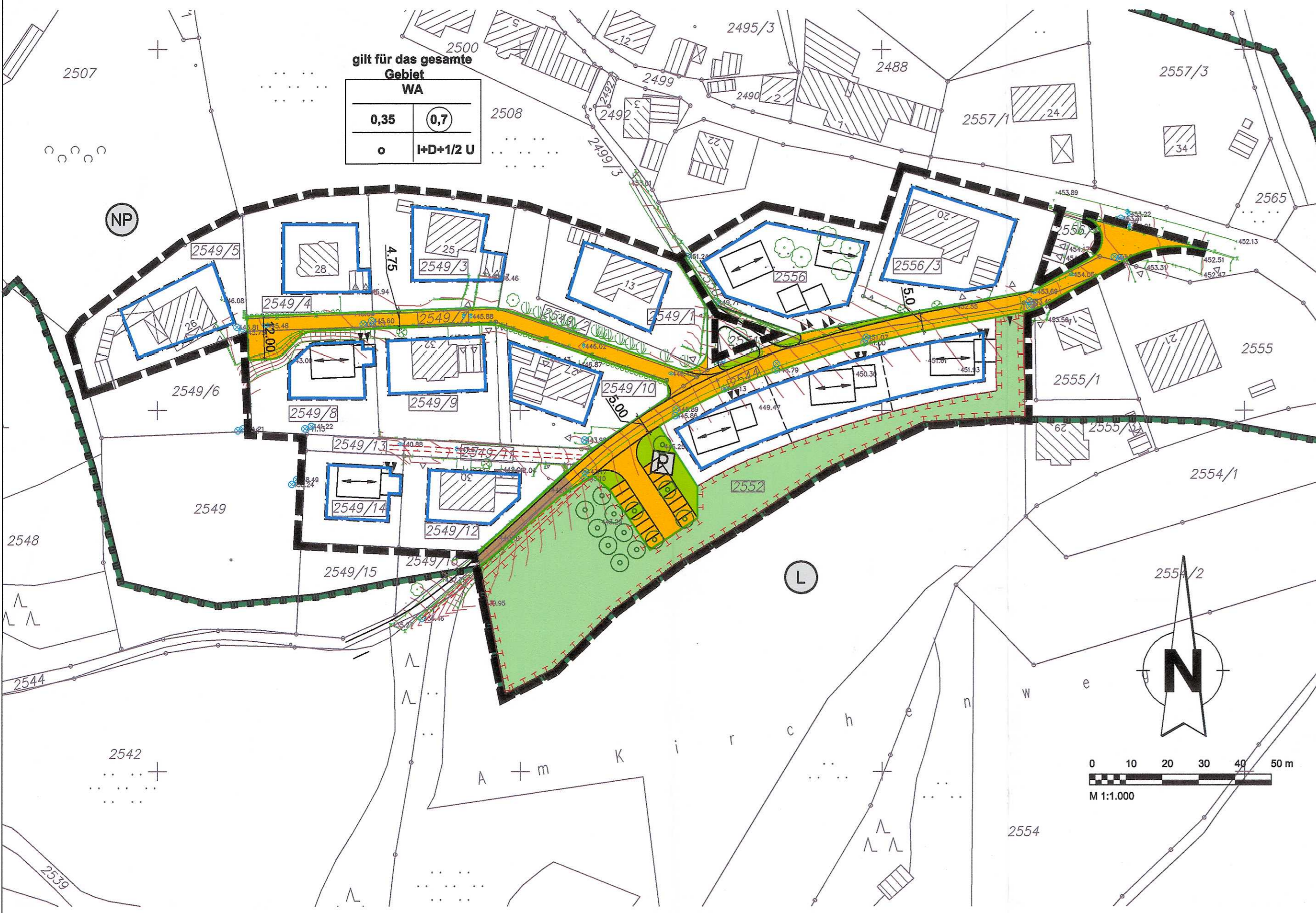


Bebauungsplan (BBP) "Hühnerloh Südwest", mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Markt Gößweinstein, Landkreis Forchheim



gilt für das gesamte Gebiet WA

0,35	0,7
H+D+1/2 U	

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Gößweinstein folgende Satzung zum Bebauungsplan "Hühnerloh Südwest":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.02.2012, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
H+D+1/2U	Zahl der Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss); bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des halben Untergeschosses zu Wohnzwecken möglich
0,35	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
0,7	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

BAUWEISE

o	offene Bauweise
—	Baugrenze nach § 23 BauNVO
—	Haus mit Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Geh- und Wirtschaftsweg
	Verkehrsr Grünfläche
	Garage mit Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Parkplatz

GRÜNFLÄCHE

	öffentliche Grünfläche
--	------------------------

PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNG; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Naturpark "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"
	Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst"
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche i.S. des § 1a (3) BauGB
	neu zu pflanzende Gehölze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Geltungsbereich

ZEICHNERISCHE HINWEISE

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Bei geeigneter Hanglage darf das halbe Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen, bezogen auf die Mitte der dem Hang zugewandten Gebäudesseite.

4. Bauweise

Im Baugebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasengrünen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Bei Einrichtung von Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölzen) zu bepflanzen (siehe Artenliste 2). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 300 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum aus nachfolgender Artenliste 1 zu pflanzen. Die Eingrünung des Wanderparkplatzes erfolgt gemäß der plangraphischen Darstellung ebenfalls mit großkronigen Laubbäumen der Artenliste 1.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (= -größen) auszuführen. Als Mindestpflanzenqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB, StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB, oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Großkronige Laubbäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1:	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eberesche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gemeine Esche	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Acer platanoides</i>
Spitz-Ahorn	<i>Quercus robur</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Trauben-Eiche	<i>Prunus avium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Für Pflanzungen auf Privatgrund sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden.

Artenliste 2:	<i>Berberis i. A.</i>
Berberitze	<i>Prunus i. A.</i>
Blüten-Kirschen	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ahorn	<i>Amelanchier canadensis</i>
Felsenbirne	<i>Acer ginnala</i>
Feuer-Ahorn	<i>Pyracantha coccinea i. S.</i>
Feuerdorn	<i>Syringa vulgaris</i>
Flieder	<i>Potentilla fruticosa</i>
Fünffingerstrauch	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenkirsche	<i>Hypericum calycinum</i>
Johanniskraut	<i>Kolkwitzia</i>
Kolkwitzie	<i>Kornelkirsche</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kranz-Spiere	<i>Stephanandra incisa "crisp"</i>
Kriechende Apfei-Rose	<i>Rosa rugosa "Max Graf" u. a.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Scheinquitt	<i>Chaenomeles hybridus i. S.</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weigelia	<i>Weigelia hybr. i. S.</i>
Zier-Apfel	<i>Malus i. A.</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri u. a.</i>
Heimische Obstbäume	

Für Fassadenbegrünungen werden Kletterpflanzen aus der nachfolgenden Artenliste empfohlen.

Artenliste 3:	<i>Clematis spec.</i>
Waldrebe	<i>Polygonum aubertii</i>
Schlingkletterich	<i>Hedera helix</i>
Efeu	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterhortensie	<i>Lonicera spec.</i>
Jelängerjelleber	<i>Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen (s. a. Hinweise).

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 2.718 m² und wird durch eine innerhalb des Geltungsbereichs liegende Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.762 m² erfüllt. Dort findet auf einer vorhandenen Wirtschaftswiese die Anpflanzung von 18 standortgerechten, heimischen Obstbaum-Hochstämmen mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt statt. Die Anpflanzung ist bis ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Der Pflanzabstand beträgt 15 - 20 m. Empfohlene Obstsorten können nachfolgender Liste entnommen werden. Auf der angesprochenen Fläche erfolgt zudem die Flächenausagerung des bisher als tendenziell nährstoffreich einzustufenden Grünlandes (während der Aushagerung 3-malige Mahd/Jahr, nach der Aushagerung 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni eines jeden Jahres, zweiter Schnitt Mitte September). Externe Ausgleichsfläche werden nicht erforderlich.

Folgende Obstsorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzeigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Anlage der Streuobstwiese empfohlen:

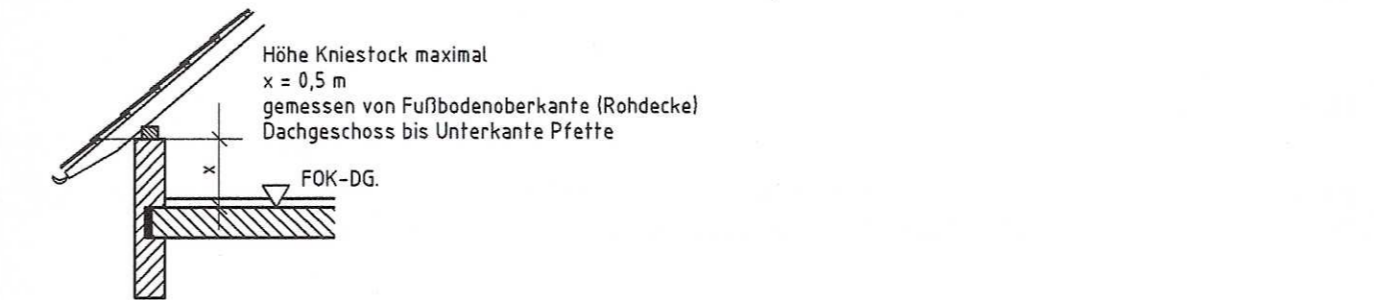
- Unterlagen:
- Malus auf M27,
 - Prunus domestica auf Prunus St. Julien A
 - Prunus avium auf GISEA

Malus 'Retina'	Frühsorte
Malus 'Resi'	Herbstsorte
Malus 'Topaz'	Spätsorte
Malus 'Rewena'	Spätsorte
Malus 'Ariwa'	Spätsorte
Prunus domestica 'Jojo'	mittelfrühe Reife
Prunus avium 'Burlat'	frühe Reife
Pyrus Doppelte Philippsbirne	Spätsorte
Pyrus Stuttgarter Geißhirtle	Mittelfrühe Reife

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Im Baugebiet sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zugelassen. Für untergeordnete erdgeschossige Anbauten sind auch flache und flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben sind zulässig. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig (s. Skizze).



Für die Eindeckung dürfen rot-, rotbraun- und braungetönte Dacheindeckungen verwendet werden.

2. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein ist zulässig.

3. Sonstiges

Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) ist anzuwenden. Auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz ist zu achten.

Der privaten Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben. Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen wird begrüßt.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

5. Telekommunikationsanlagen

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen, „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, usw.) zu berücksichtigen. In Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren oder von Photovoltaik-Modulen, sowie die Möglichkeit der Gewinnung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt.

7. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

8. Altlasten

Wenn bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim zu informieren.

9. Müllgefäß

Das Müllgefäß für das Baurecht auf der Flur-Nr. 2549/14 ist an der östlichen Erschließungsstraße Flur-Nr. 2544 zur Leerung bereitzustellen.

10. Grundwasser

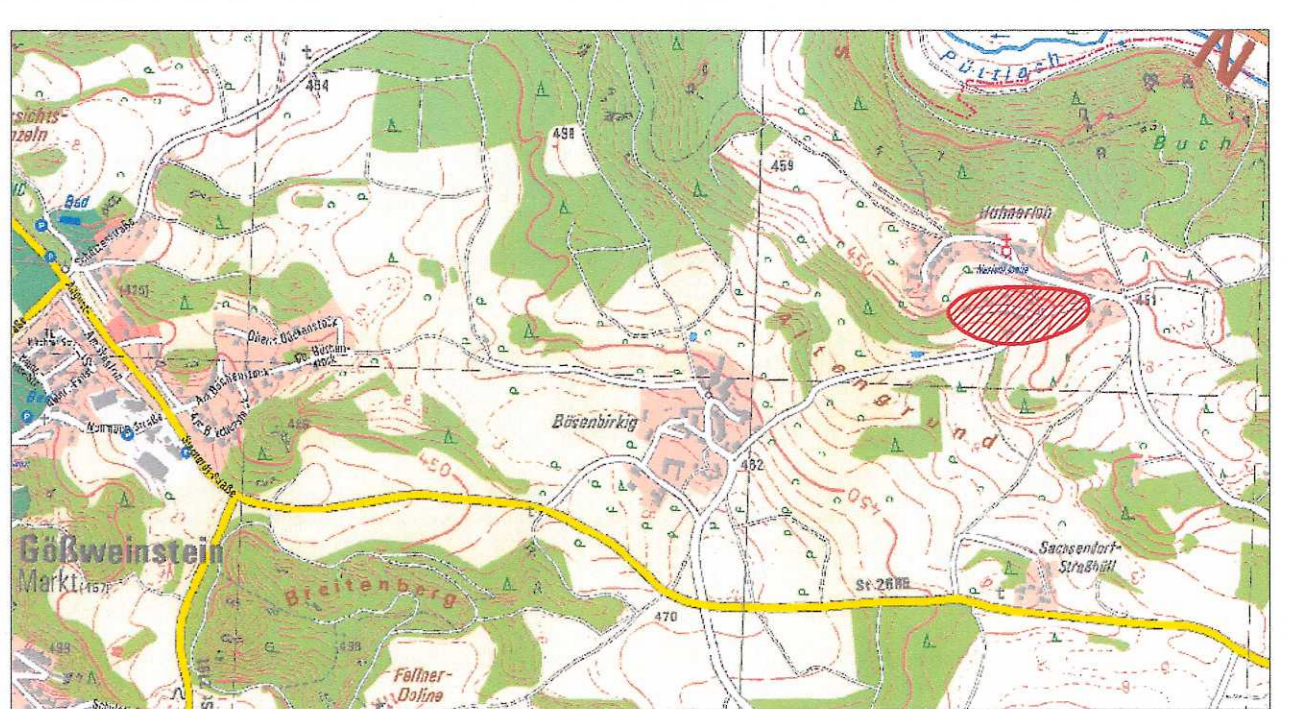
Der Bauwerber hat vor Baubeginn Erkundigungen über die Grund- und Schichtwasserverhältnisse einzuholen.

11. Hangwasser

Im Hinblick auf wild abfließendes Hangwasser ist auf eine ausreichende Höhenlage der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante sowie hangseitiger Kelleröffnungen zu achten.

12. Straßenbeleuchtung

Leuchten können - soweit für deren Errichtung kein öffentlicher Grund vorhanden ist - auf Privatgrund errichtet werden.



Übersichtskarte

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ		10.068/6/7	Datum	gez.	geprf.
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG		Vorentwurf	07.06.2011	Ba	Sf
BAMBERG		Entwurf			
BAMBERG		Änderung	11.10.2011	An	Ku
BAMBERG		Änderung	07.02.2012	Ra	Ku
BAMBERG		Satzung	07.02.2012	Ra	Ku

BBP+GOP "Hühnerloh Südwest", Markt Gößweinstein

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2009 beschlossen, für das Gebiet "Hühnerloh Südwest" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 11.10.2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2011 mit 21.12.2011 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister

Der Markt Gößweinstein hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.02.2012 als Satzung beschlossen.

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

02. MÄRZ 2012
Datum
Marktgemeinderat
Bürgermeister