



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Leimersberg"



MD <sub>E</sub>	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
o	2 Wo
	42 - 52°

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

## I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Leimersberg" mit der Begründung in der Fassung vom 17.05.2005 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 Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),  
die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1)

## II. Zeichnerische Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung

⊙ Allgemeines Wohngebiet

⊙ Dorfgebiet, eingeschränkt

Lärm- und geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile sind unzulässig, insbesondere geruchsintensive Tierhaltung (z.B. Schweine, Hühner) und lärmträchtige Tierhaltung (z.B. Gänse)

### 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

### Verkehrsfläche

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

### Flächen für die Landwirtschaft

■ Grünfläche

■ Waldfläche

■ Landwirtschaftlicher Weg

## 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.: 325/1, 1322/1, 1322/2 sowie Teilflächen von 1322, 1314, 1314/1, 1314/3, 1314/4, 1317 der Gemarkung Kleingese.

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, Speierling, Elsbeere, Mehlbeere, Feld-Ahorn, Sommer-Linde, Winter-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. 0,30 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 Kraftfahrzeuge, Garagenzufahrten und sonstige Lagerflächen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material ausgeführt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

## 7. Dachform

7.1 Zugelassen sind nur Satteldächer. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-52° festgesetzt.

7.2 Kniestöcke sind bis max. 0,3 m zulässig.

7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite darf 30 cm nicht übersteigen.

## 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.

## 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 ortsbüchlich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, 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).

Soweit bei Bauanträgen ggf. Einwirkungen auf Bau-/Flurdenkmäler erkennbar oder in deren Nähe durchgeführt werden, ist das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, vom Bauherren zu unterrichten.

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

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

□ vorhandene Wohngebäude

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 1a Abs. 3, Satz 3 BauGB durch den Ausgleichsbebauungsplan "Leimersberg", Fl.Nr. 337 und 327, Gemarkung Kleingese, Markt Gößweinstein gesichert.

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Aufstellung:  
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Leimersberg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2001 durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht.

b) Bürgerbeteiligung und Anhörung Träger öffentlicher Belange:  
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 Bebauungsplanes nebst Begründung 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 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 11.03.2003 behandelt.

c) 1. öffentliche Planauslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2003 wurde nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2003 bis 14.11.2003 öffentlich ausgelegt.  
Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 17.02.2004 behandelt. Wegen Änderung des Planungsgebietes wurde beschlossen, dass eine 2. öffentliche Planauslegung durchzuführen ist.

d) 2. öffentliche Planauslegung:  
Der aufgrund der 1. öffentlichen Planauslegung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 29.03.2004 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2004 bis 22.06.2004 zum zweiten mal öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 20.07.2004 behandelt. Wegen Änderung der Erschließungsstraßenführung wurde beschlossen, dass eine 3. öffentliche Planauslegung durchzuführen ist.

e) 3. öffentliche Planauslegung:  
Der aufgrund der 2. öffentlichen Planauslegung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 18.11.2004 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2005 bis 05.04.2005 zum dritten mal öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 17.05.2005 behandelt.

f) Satzungsbeschluss:  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde durch den Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 17.05.2005 unter Einbeziehung der redaktioneller Ergänzungen, die sich aus der 3. öffentlichen Auslegung ergeben haben gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

g) Anzeigeverfahren:  
Das Anzeigeverfahren wurde beim Landratsamt durchgeführt. Gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 18.07.2005 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist deshalb keine weitere Überprüfung bzw. Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

h) Inkrafttreten:  
Der Bebauungsplan wurde durch Abdruck im Amtsblatt des Marktes Gößweinstein am .....  
Nr. .../2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wird seit der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Gößweinstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

19. AUG. 2005

Markt Gößweinstein, den 2.2. AUG. 2005  
Lang, Erster Bürgermeister



# Bebauungsplan "Leimersberg"

Gemarkung Kleingese

Auftraggeber:  
Markt Gößweinstein

Planer:	Datum	Zeichen
bearbeitet	17.05.2005	Schön Albrecht
geprüft	17.05.2005	<i>[Signature]</i>
geändert		

ANUVA Landschaftsplanung GbR  
Allersberger 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

Maßstab 1 : 1.000