




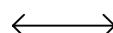

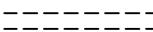


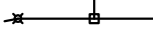


**M 1:500**

**Festsetzung durch Planzeichen**

-  Für die Fl.-Nr. 810, 810/1, 834 (TF) und 834/1 wird Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
-  Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB
-  Baum, zu erhalten
-  Baum, zu pflanzen  
Die Pflanzung der Obstbaum-Hochstämme hat bis spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen
-  vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Morschreuth-Aussiedlerhof
-  Fahrrecht
-  Hinweise durch Planzeichen
-  geplante Grundstücksgrenze
-  bestehende Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Geltungsbereich  
Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 810, 810/1, 834/1 und 834 TF der Gemarkung Morschreuth.  
Es gilt die vom Stadtplanungsbüro Kathrin Niblein, Weidenweg 19, 91315 Höchststadt/Aisch ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 18.02.2020, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
2. Art der baulichen Nutzung  
2.1 Für die Fl.-Nr. 810, 810/1, 834 (TF) und 834/1 wird "Dorfgebiet" (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.  
Die ausnahmsweise nach § 5 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
3. Maß der baulichen Nutzung  
Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:  
3.1 Dorfgebiet:  
GRZ (Grundflächenzahl) 0,35  
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,0
4. Vollgeschosse  
Zulässig sind (als Obergrenze)  
II (zwei Vollgeschosse oder I + D mit 30-170 cm Kniestock gemessen von der Fertigfußbodenhöhe (ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)
5. Dach  
5.1 Es gelten folgende Dachformen für Wohnhäuser:  
Satteldach/Walmdach  
  
5.2 Zwerchgiebel sind zugelassen.  
  
5.3 Dacheindeckung: zugelassen sind Dachpfannen oder ähnliches Material  
Farbton: rot, rotbraun, dunkelbraun, schwarz, anthrazit

6. Geh und Fahrrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Für die im Plan gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3 m zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstückes mit dem neuen Baurecht im Süden des Planungsgebietes festgesetzt.

7. Nicht überbaubare und unbebaute Flächen  
Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.  
Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass der Niederschlag versickern kann.

8. Immissionschutzfachliche Festsetzungen  
Die Abstände zu Nachbarhäusern sind so zu wählen, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sind weitere Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Ausgleichsfläche Gemarkung Morschreuth, Flurnummer 834 mit 233,70 m<sup>2</sup>  
Ausgangszustand: Grünfläche, intensiv genutzt  
Zielentwicklung: Obstbaumreihe

Den Eingriffsgrundstücken Fl.-Nr. 834 TF, 810, 810/1, 834/1, alle Gemarkung Morschreuth im Geltungsbereich wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.-Nr. 834 Gemarkung Morschreuth zugeordnet.

10. Bindungen für Bepflanzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern\* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzliste der Hochstämme  
Pflanzgröße: Hochstamm, 2xv, oB, StU min. 12-14 cm, Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch.  
Obstbäume, Walnuss, Wildobst

11. Sichtflächen der Ortsverbindungsstraße  
Die Sichtflächen im Bereich der Einmündung des Aussiedlerhofes in die Ortsverbindungsstraße sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen im Bereich der Einmündung dürfen deshalb, nicht höher als 80 cm sein.

**HINWEISE**

**Umgang mit Niederschlagswasser**  
Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**Alllastverdacht**  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

**Bodenschutz**  
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es wird auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter der Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

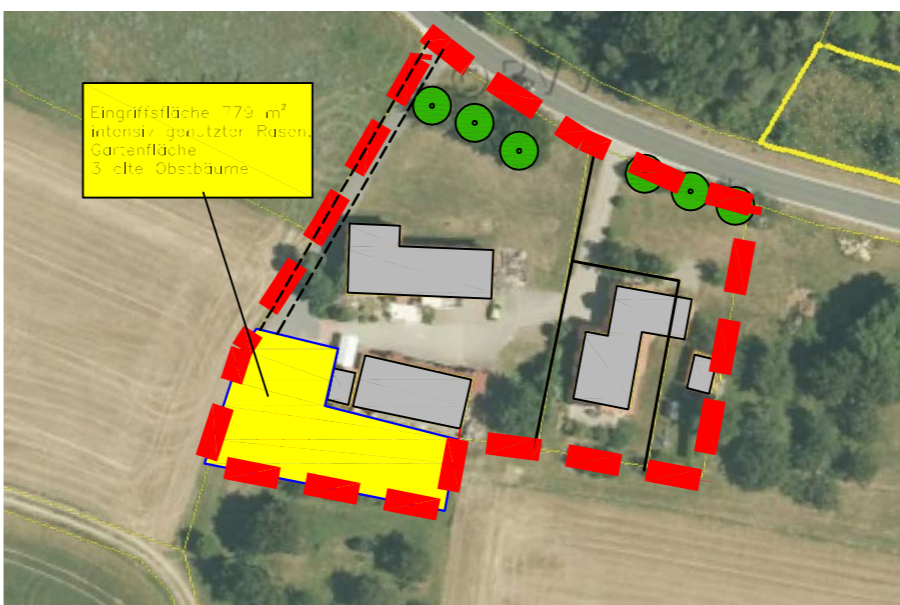
**Gewässer**  
Durch die neuen Baugebiete können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bei den Gründungsarbeiten im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass sich die Wasserspiegellage in der benachbarten Weiherkette nicht zum Nachteil verändert.

**Versorgungsstrassen**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten."

**Bauweise**  
**Kubatur/Kompaktheit**  
Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u.a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als A/V-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.  
Negative Einflüsse auf das AN-Verhältnis haben zudem Erker, Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, a diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

**Archäologische Funde**  
Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Schloß Seehof, 96177 Memmelsdorf, anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).  
Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung lt. Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.



**Ableitung der Beeinträchtigungsintensität**

**Eingriffsfläche:** 779 m<sup>2</sup>  
**Grundflächenzahl, max:** 0,35  
daraus ergibt sich ein Eingriff des **Typs B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad):

- Minimierungsfaktoren**
- Festsetzung zu erhaltender Bäume im Baugebiet
  - Festsetzung Durchgrünung der Grundstücke
  - Festsetzung sickerfähige Beläge
  - Festsetzung zu Pflanzender Bäume als Ersatz für Fällung

**Weitere Einflüsse auf den Kompensationsfaktor**  
- Fällung von drei Obstbäumen

**Berechnung des Ausgleichsbedarfs:**  
**779 m<sup>2</sup> Typ B-Fläche x 0,3 Kompensationsfaktor = 233,70 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsflächennachweis:**  
Ausgleichsfläche Gemarkung Morschreuth, Flurnummer 834  
Anlage einer Obstbaumreihe mit Wiesenfläche zu verwendende Arten und Sorten: Obstbäume, Walnuss, Wildobst zu verwendende Qualität: H, 3xv, 10-12  
Mahd 2-schürig

**Verfahrensvermerke**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Morschreuth-Aussiedlerhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 fand vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 statt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 fand vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 statt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Morschreuth-Aussiedlerhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Markt Gößweinstein, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Siegel

7. Ausgeteigt Markt Gößweinstein, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Siegel

8. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Gößweinstein, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Siegel

Markt Gößweinstein  
Burgstraße 8  
91327 Gößweinstein

Bebauungsplan  
Morschreuth-Aussiedlerhof

für die Fl.-Nr. 810, 810/1, 834 TF und 834/1, alle Gmk, Morschreuth

Messstab: M 1: 1.000  
Datum: 18.02.2020  
Geändert/ergänzt: 28.05.2020  
Plan-Nr.:

**Kathrin Niblein**  
Landschaftsarchitektin  
www.landschaftsarchitektin-niblein.de

Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Weidenweg 19, 91315 Höchststadt a.d. Aisch  
Tel: 09193 - 50 11 789  
www.landschaftsarchitektin-niblein.de