



# Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker"

MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	3 Wo
	42 - 48°

WA	II
GRZ 0,35	GFZ 0,8
o	3 Wo
	42 - 48°

10 0 10 20 30 40 50 Meter

## I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt den von ANUVA Landschaftsplanung ausgearbeiteten Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker" mit der Begründung in der Fassung vom 23.06.2006 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)

## II. Zeichnerische Festsetzungen

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet  
MI Mischgebiet

### Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse  
3 Wo Pro Grundstück nicht mehr als drei Wohneinheiten

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise  
Baugrenze  
42-48° Dachneigung

### Verkehrsfläche

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

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche

### Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlicher Weg

### 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, Zwetschge lokaler Sorten); Standort frei wählbar, Anzahl wie dargestellt  
Extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung, Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar erforderlich zum Erhalt der Bäume; Keine Düngung und Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche, Mahd der Fläche maximal 2 x pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Baumscheibennutzung zulässig.  
Pflanzgebot gemäß §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB i.V.m. §9 Abs. 1a BauGB für eine frei wachsende Hecke aus heimischen Laubbäumen (Sträucher). Die Hecke ist langfristig zu erhalten.  
Felsfreilegung, Entwicklung von Magerstandort, Pflanzung einzelner Fränkischer Mehlbeeren unter Erhaltung des Waldstandortes gem. §9 Abs. 1, Nr. 18b BauGB  
Erhaltung mit Bestandschutz von Obstbäumen gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB  
Erhaltung von Laubmischwald gem. §9 Abs. 1, Nr. 18b BauGB  
Erhaltung von Magerstandorten gem. §9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

### Sonstige Planzeichen

Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde

## III. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem im Planell markierten Bereich.  
Er umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr.: 100/1; 465; 465/1; 467; 467/1; 468; 471/1; 746/1; 746/2; 786/1; 786/2; 789; 789/1; 790/2; 791/1; 791/2; 791/3; 792; 792/1; 792/2; 792/3 sowie Teillflächen der Flur-Nrn.: 99; 463; 464; 466; 469/2; 469/3; 470; 470/1; 471/2; 746; 787; 788; 791 der Gemarkung Morschreuth  
1.2 Die mit "WA" bezeichneten Baugebiete des Planbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.  
1.3 Die mit "MI" bezeichneten Baugebiete des Planbereiches werden als "Mischgebiet" im Sinne des §6 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 drei 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 mittelkröniger, einheimischer Laubbau 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 Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.

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 MABl. 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 Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird im Bereich von 42-48° festgesetzt.

7.2 Kriestöcke 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 ortsüblich 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).

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

Bei Anzeichen auf Altlastverdacht bei Baumaßnahmen/Erschließungsmaßnahmen ist das Landratsamt Forchheim sofort zu unterrichten.

--- Vorgeschlagene Grundstücksteilung

□ Vorhandene Wohngebäude

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Aufstellung:  
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hartberg-Schottenäcker" 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 30.04.2002 hat in der Zeit vom 04.06.2002 bis 05.07.2002 stattgefunden.  
Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 10.09.2002 behandelt.
- c) 1. öffentliche Planauslegung:  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2002 wurde nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2002 bis 24.01.2003 öffentlich ausgelegt.  
Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 15.07.2003 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 25.09.2003 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2003 bis 16.12.2003 zum zweiten mal öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 14.12.2004 behandelt. Wegen nochmaliger Änderung des Planungsgebietes 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 14.01.2005 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) 4. öffentliche Planauslegung:  
Der aufgrund der 3. öffentlichen Planauslegung überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung in der Fassung vom 09.02.2006 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2006 bis 09.05.2006 zum vierten mal öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 22.06.2006 behandelt.
- g) Satzungsbeschluss:  
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung durch den Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 22.06.2006 unter Einwirkung der geringfügigen redaktionellen Ergänzungen, die sich aus der 4. öffentlichen Auslegung ergeben haben, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Gößweinstein, den 10.07.2006

Lang, Erster Bürgermeister

h) Genehmigung:  
Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.06.2006 Nr. 4-6102 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Markt Gößweinstein, den 10.07.2006

Lang, Erster Bürgermeister

i) Inkrafttreten:  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch Abdruck im Amtsblatt des Marktes Gößweinstein am 07.07.2006, Nr. 13/2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
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.

Markt Gößweinstein, den 10.07.2006

Lang, Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker"

Gemarkung Morschreuth

Auftraggeber: *s. 1. Änderung und Teilaufhebung*  
*v. 26. April 2011*

Markt Gößweinstein

Planer:	ANUVA Stadt- und Umweltplanung GbR Allersberger Str. 185 - Geb. A8 90461 Nürnberg Tel.: 0911 / 46 22 27 - 6 Fax: 0911 / 46 22 27 - 70 e-mail: info@anuva.de	Datum:	Zeichen:
bearbeitet	23.06.2006		Rubelt Albrecht
geprüft	23.06.2006		<i>M. Albrecht</i>
geändert			

Maßstab 1 : 1.000