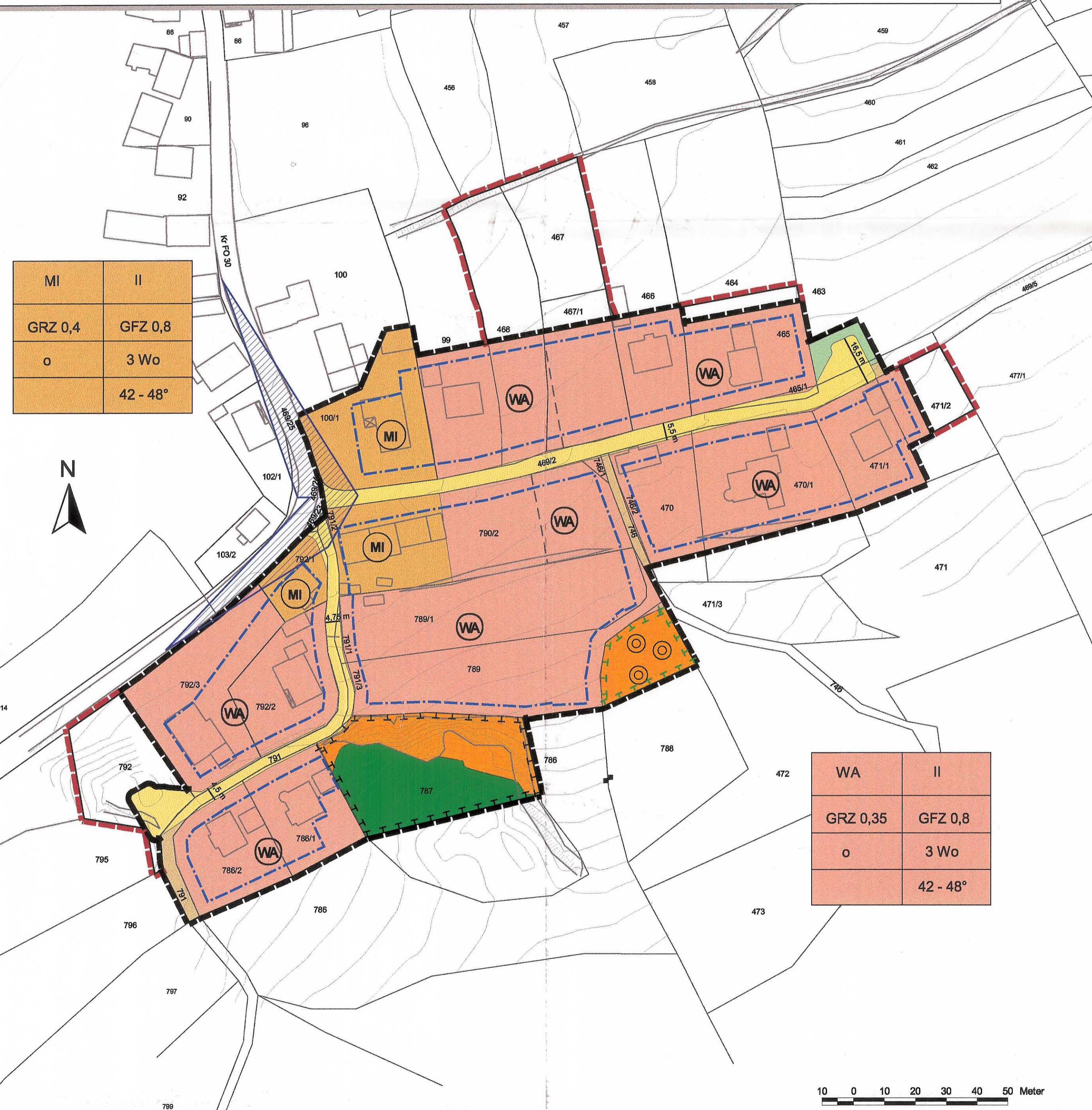




Markt Gößweinstein, Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker", 1. Änderung und Teilaufhebung



I. Präambel

Die Marktgemeinde Gößweinstein beschließt die von ANUVA Stadt- und Umweltplanung ausgearbeitete 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Hartberg-Schottenäcker" mit der Begründung in der Fassung von als Satzung.

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes sind:
das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (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 14.08.2007 (GVBl. S. 588)

II. Zeichnerische Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung

Art der baulichen Nutzung

o Allgemeines Wohngebiet
o 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

Verkehrsflächen

o Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

o Sichtdreieck
Diese Flächen sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 30 überschreiten, freizuhalten.

Grünflächen

o Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft

o Landwirtschaftlicher Weg

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

o Flächen mit Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
o Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Maßnahmen

o Felsfreilegung, Entwicklung von Magerstandort, Pflanzung einzelner Fränkischer Mehleeren unter Erhaltung des Waldstandortes gem. § 9 Abs. 1, Nr. 18b BauGB
o Erhaltung von Laubmischwald gem. § 9 Abs. 1, Nr. 18b BauGB
o Erhaltung von Magerstandorten gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus dem im Planteil markierten Bereich. Er umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr.: 100/1; 465; 469/1; 471/1; 746/1; 748/2; 788/1; 788/2; 789; 789/1; 790/2; 791/1; 791/2; 791/3; 792/1; 792/2; 792/3 sowie Teilflächen der Flur-Nr.: 89; 463; 466; 467/1; 468; 469/2; 469/3; 470; 470/1; 471/2; 746; 787; 788; 791; 792 der Gemarkung Morschreuth.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ergibt sich aus dem im Planteil markierten Bereich. Er umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr.: 467 sowie Teilflächen der Flur-Nr.: 464; 467/1; 468; 471/2; 792 der Gemarkung Morschreuth. Auf diesen Flächen werden die Regelungen des Bebauungsplans ersatzlos aufgehoben.

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 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.

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 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.

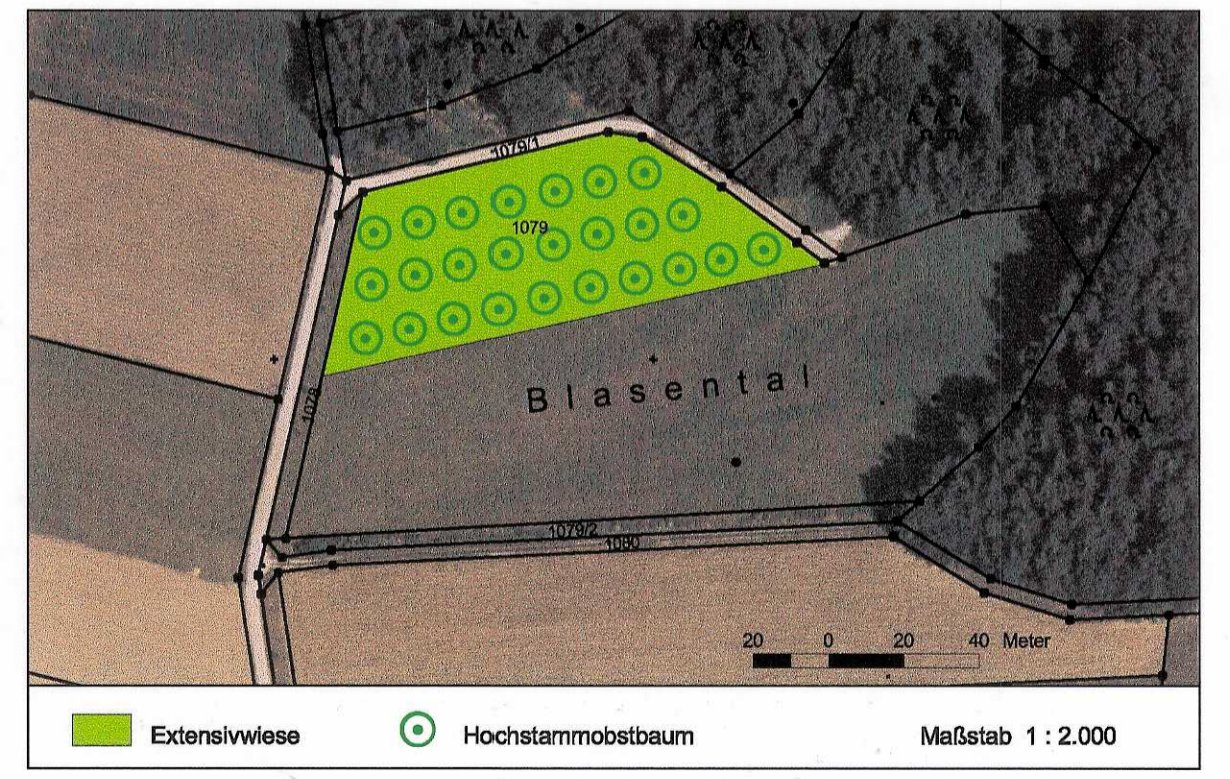
8.3 Durch die Bebauung darf die natürliche Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen von mehr als 0,50 m unzulässig.

9. Öffentliche Verkehrswege

9.1 Entlang der Straßen ist, soweit kein Gehweg festgelegt ist, ein Versorgungstreifen von mindestens 0,50 m vorzusehen.

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Die Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1079, Gemarkung Morschreuth (Pflanzung von Hochstammobstbäumen und Entwicklung einer Extensivwiese) wird gemäß Erläuterung in der Begründung insgesamt dem Baugebiet, den Verkehrsflächen, den landwirtschaftlichen Wegen und den Geh- und Fahrtrichtflächen zum Ausgleich zugeordnet.



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 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 Bauherrn zu unterrichten.

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

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

o Vorhandene Wohngebäude

VERFAHRENSVERMERKE

a) Aufstellung: Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hartberg-Schottenäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2010 durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht.

b) Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2010 wurde nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2010 bis 14.02.2011 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB in der Zeit vom 17.01.2011 bis 14.02.2011 beteiligt.

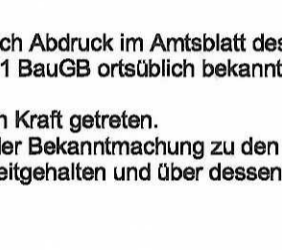
d) Satzungsbeschluss: Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde durch den Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 15.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Gößweinstein, 2.6. APR. 2011

Lang, Erster Bürgermeister



Lang, Erster Bürgermeister



e) Inkrafttreten: Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde durch Abdruck im Amtsblatt des Marktes Gößweinstein am 08.04.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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, 2.6. APR. 2011

Lang, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker", 1. Änderung und Teilaufhebung

Gemarkung Morschreuth

Auftraggeber:

Markt Gößweinstein

Planer:	Datum	Zeichen
ANUVA Stadt- und Umweltplanung GbR Altenberger Str. 185 - Geb. A8 90461 Nürnberg Tel.: 0911 / 48 26 27 - 6 Fax: 0911 / 48 26 27 - 70 e-mail: info@anuva.de	bearbeitet	02.11.2010
	geprüft	02.11.2010
	geändert	
Maßstab 1 : 1.000		