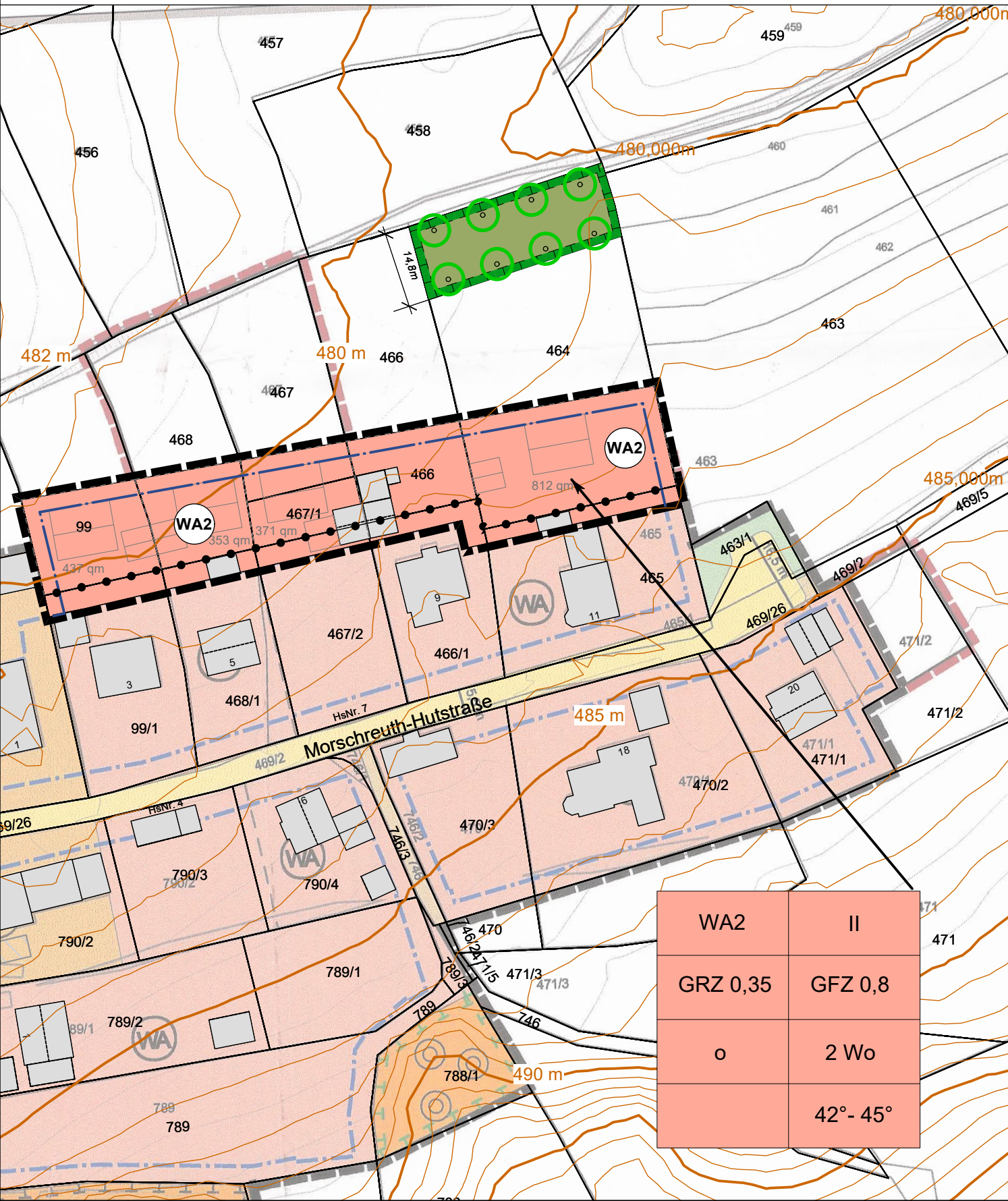


I. PRÄAMBEL

Der Markt Gößweinstein erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplan "Hartberg-Schottenäcker" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der unten stehenden Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen sowie den textlichen Festsetzungen (Teil III).

Dem Bebauungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



II. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 max. Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 max. Geschößflächenzahl (GFZ)  
II max. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Entwicklungsziele:

Obstwiese (Bäume nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | max. Zahl der Vollgeschosse    |
| max. Grundflächenzahl (GRZ) | max. Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise                    | max. Zahl der Wohneinheiten    |
|                             | Dachneigung                    |

Nutzungsschablone

Hinweise

466 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

410 m Höhen in m ü. NHN  
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Gößweinstein, den .....

Hanggörg Zimmermann  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Gößweinstein, den .....

Hanggörg Zimmermann  
Erster Bürgermeister

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

(Siegel) Markt Gößweinstein, den .....

Hanggörg Zimmermann  
Erster Bürgermeister

III. Textliche Festsetzungen

Für das WA2 gelten folgende Festsetzungen:

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Im WA2 sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Im WA2 gilt die offene Bauweise mit einer Gebäudelänge bis max. 16 m.

3.4 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten im WA2 hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

7. Dachform

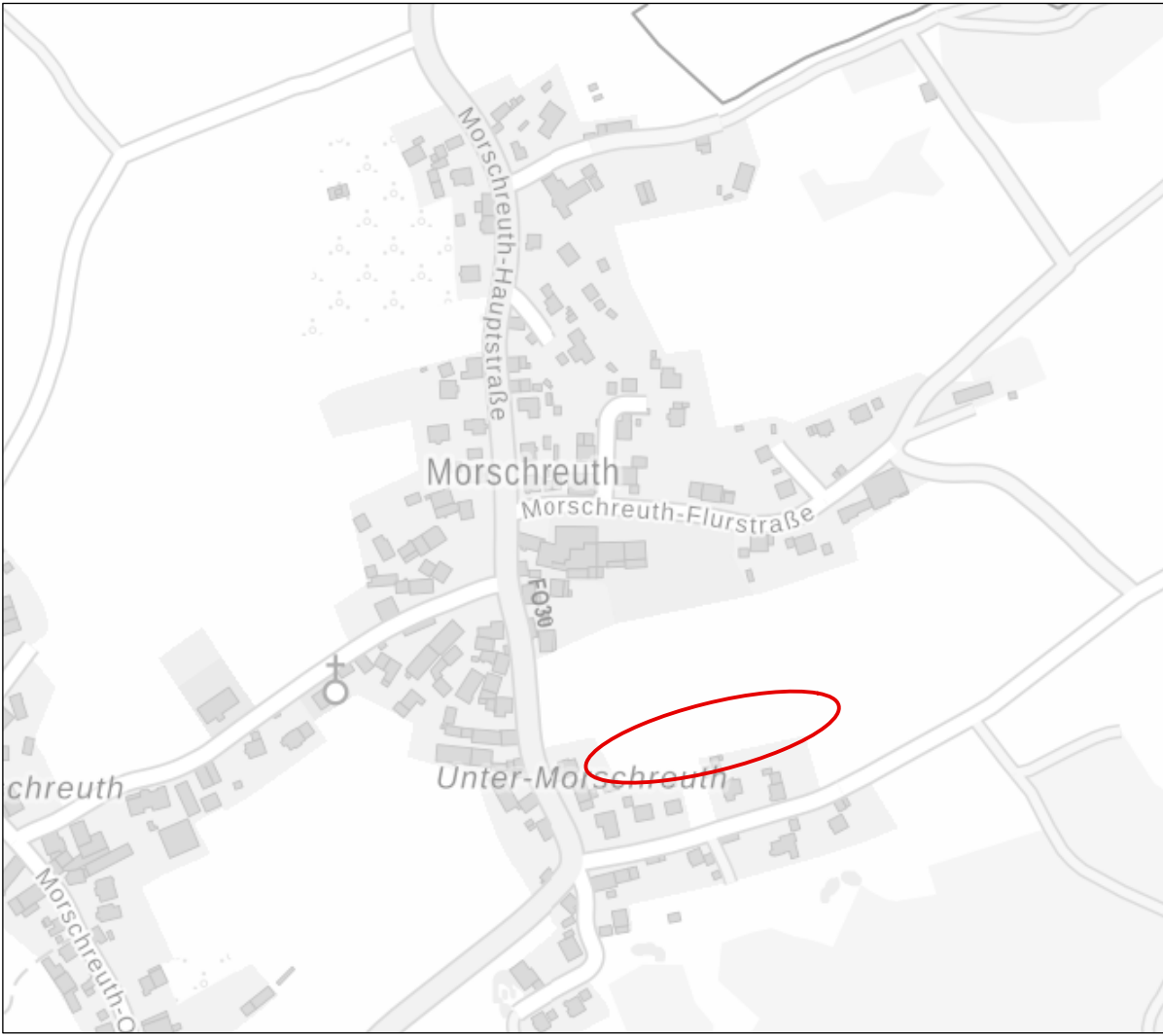
7.1 Die Dachneigung bei Hauptgebäuden im WA 2 wird im Bereich bis max. 45° festgesetzt.

7.2 Im WA2 sind Kniestöcke bis max. 1,5 m zulässig.

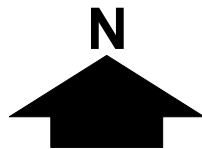
10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Dem Eingriff durch die Erweiterungsfläche werden an den Eingriff anschließenden Teilflächen der Fl.Nr. 464, Gmkg. Morschreuth Teilflächen von insgesamt 592 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzabstand 10-12 m, Mahd des Grünlands ab 15.06, mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz) zu erfolgen. Details siehe Begründung.

In den übrigen Punkten gilt der wirksame Bebauungsplan „Hartberg-Schottenäcker“ inkl. der 1. Änderung und Teilaufhebung unverändert weiter.



Entwurf



# Markt Gößweinstein

## Bebauungsplan "Hartberg - Schottenäcker"- 2. Änderung (Erweiterung / Teiländerung)

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ao / le

datum: 25.09.2025

ergänzt:

# TEAM 4

90491 nürnberg oedenberger str. 65  
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

telefon 0911/39357-0  
info@team4-planung.de

