

### I. PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde beschließt den "Bebauungsplan (Sachsendorf-Süd)" mit der Begründung als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, 1998 I, S 137), zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S 1224),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58 BGBl. III 213-1-6),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. I S 443, ber 1998 S. 270 BayRS 2132-1-1), zul. geändert durch § 7 des Gesetzes vom 21.12.1999 (GVBl. S 532)

### II. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO
- 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Erdgeschoss mit ausgeb. Dachgeschoss (§ 20 BauNVO)
- O = offene Bauweise
- E = Einzelhäuser
- Baugrenze
- F öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Stellplatz für Müllcontainer
- Pflanzgebiet A
- Anbauverbotszone
- Sichtfläche siehe Textteil 1.7
- Kabeltrasse der E.ON

### III. Textliche Festsetzungen

- #### 1. Planungsrecht
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
  - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Möglich sind Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (I + D).
- 1.3 Bauweise und Gebäudestellung
- Für das Baugebiet wird für Einzelhäuser festgesetzt.
  - Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 1.5 Bindung für Bepflanzungen
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch naturnah anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Pflanzgebiet A:
- Fläche für das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
  - Die Pflanztiefe von fünf Metern ist nicht zu unterschreiten.
  - Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum bei freier Standortwahl zu pflanzen.
- Pflanzverbote:
- Das Anpflanzen von Weißdorn, Quitte und Cotoneaster ist nicht zulässig.
  - Reihenpflanzungen mit Tujen oder Nadelgehölzen sind unzulässig.
- 1.6 Straßenverkehrsflächen
- Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Bauflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden, die Nutzung bleibt den Angrenzern unbenommen.

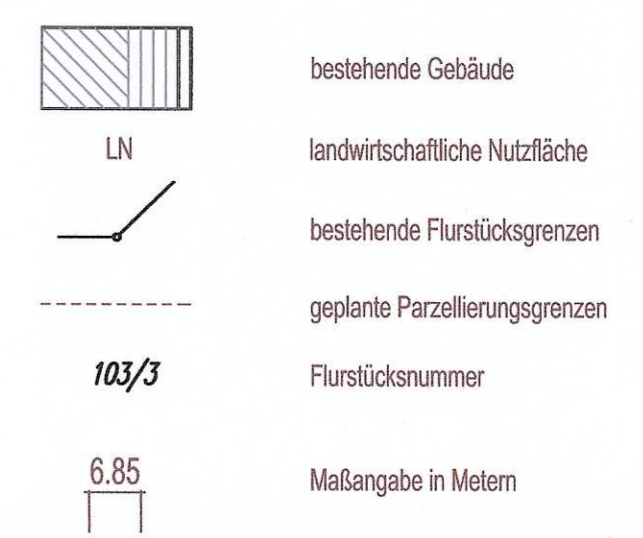
### 1.7 Sichtflächen

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden;
- Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben.
- Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- u. anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die die Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO)

- 2.1 Höhenlage der baulichen Anlage
- Das natürliche Gelände ist in den Planvorlagen aussagekräftig darzustellen.
  - FFOKT-Eg darf max. 0,30 m über den am Gebäude anstehenden höchsten natürlichen Geländepunkt liegen.
- 2.2 Baugestaltung, Kniestock
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° - 50°, die Dächer von Garagen, Carports Nebengebäuden sind ebenfalls als Satteldächer mit einer Neigung von 28° - 50° auszuführen.
  - Zusammengebaute Hauptgebäude sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
  - Als Dachhaut sind nur Stein- oder Ziegeldeckung mit stumpfer Oberfläche und mit gedecktem rötlichen Farbton zulässig.
  - Kniestöcke sind bis max. 50 cm Höhe zulässig, gemessen ab Oberkante Rohfußboden DG bis zur Unterkante der Fußpfette.
- 2.3 Garage, Carport, Stellplatz und Nebengebäude
- Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung des Marktes Gößweinsteins zu beachten.
  - Garagen, Carports, Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Garagen:
- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Stauraum von 5 Metern zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage darf nicht eingezäunt werden.
- Carport:
- Vor der Zufahrt ist mindestens ein Rangierraum von 3 Metern zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten. Die Zufahrt zum Carport darf nicht eingezäunt werden.
  - Sollen Stauraum oder Rangierraum befestigt werden, ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden (s. 2.4).
- 2.4 Entwässerung
- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.
- 2.5 Freiflächen
- Befestigungen von Freiflächen:
- Bei der Befestigung von Freiflächen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
  - 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.
- Aufschüttungen/ -abtragungen des Geländes (Baugrundstückes):
- Durch die Bebauung oder Befestigung von Flächen darf die natürliche Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt werden. Geländeaufschüttungen und -abtragungen größer als 0,60 m sind unzulässig.
  - Abtragungen und Aufschüttungen sind durch Böschungen abzufangen, Stützmauern, mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein, sind unzulässig.
- Aufschüttungen am Hauptgebäude:
- Aufschüttungen am Hauptgebäude (Terrasse) sind zulässig.
- Das geplante Gelände ist in den Planvorlagen aussagekräftig darzustellen.
- 2.6 Einfriedungen
- Auf Einfriedungen darf ganz verzichtet werden.
- Einfriedungen entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen:
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Gesamthöhe von 1,3 m nicht überschreiten. Zulässig sind vertikale Holzlaten oder Metallstäbe.
  - Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung soll mind. 15 cm betragen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen.
  - Einfriedungsmauern und Sockel sind nicht zulässig.
  - Anstelle von Einfriedungen können auch Hecken gepflanzt werden.
- Die Randeingrünung zur freien Landschaft (s. auch Pflanzgebiet A) und zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht mit standortfremden, nicht heimischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Blaufichte etc.) erfolgen.

### IV. Hinweise



Aufgedufene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf Tel. 0951/40950, Fax 0951/409530 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) Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Es wird empfohlen den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau). Für die Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen empfohlen. Hinsichtlich der Firstrichtung und Dachgestaltung wird auf die mögliche Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik hingewiesen.

## Markt Gößweinstein

### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Stadelhofen-Süd

Entwurfsverfasser: Dieter Küffner J.- F. - Kennedy - Ring 9 91301 Forchheim	
---	--

Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	am 25.11.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt	am 12.12.2008
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 30.12.2008 bis 30.01.2009
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von 28.04.2009 bis 29.05.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von 28.08.2009 bis 24.09.2009
Sitzungsberichts gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 10.11.2009
Genehmigung durch das Landratsamt	vom 16.12.2009
Gößweinstein, den 08. JAN. 2010	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. §10 Abs.3 Satz 1 BauGB	am 15.01.2010

Lang  
1. Bürgermeister