

Die Gemeinde Gollhofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 736, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden

Bebauungsplan Nr. 8

„südlicher Ortsrand von Gollachostheim“

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 13b BauGB)

als Satzung.

§ 1: Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ...2020.

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Gollachostheim, südwestlich des „Uffenheimer Weg“. Das Gebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende Bebauung an.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,46 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1542, 1543/2, 1543 (teilw.), 1543/3 (teilw.) der Gemarkung Gollachostheim.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ...2020 gemäß § 10 BauGB am ...2020 rechtsverbindlich.

Gemeinde Gollhofen, den ...2020

Heinrich Klein, 1. Bürgermeister



(Siegel)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf bei Satteldächern 10,0 m und bei Pultdächern 7,5 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschosfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Grenzgaragen, gemessen an der Traufseite, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 3 m im Mittel über dem natürlichen Gelände liegen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 1,0 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

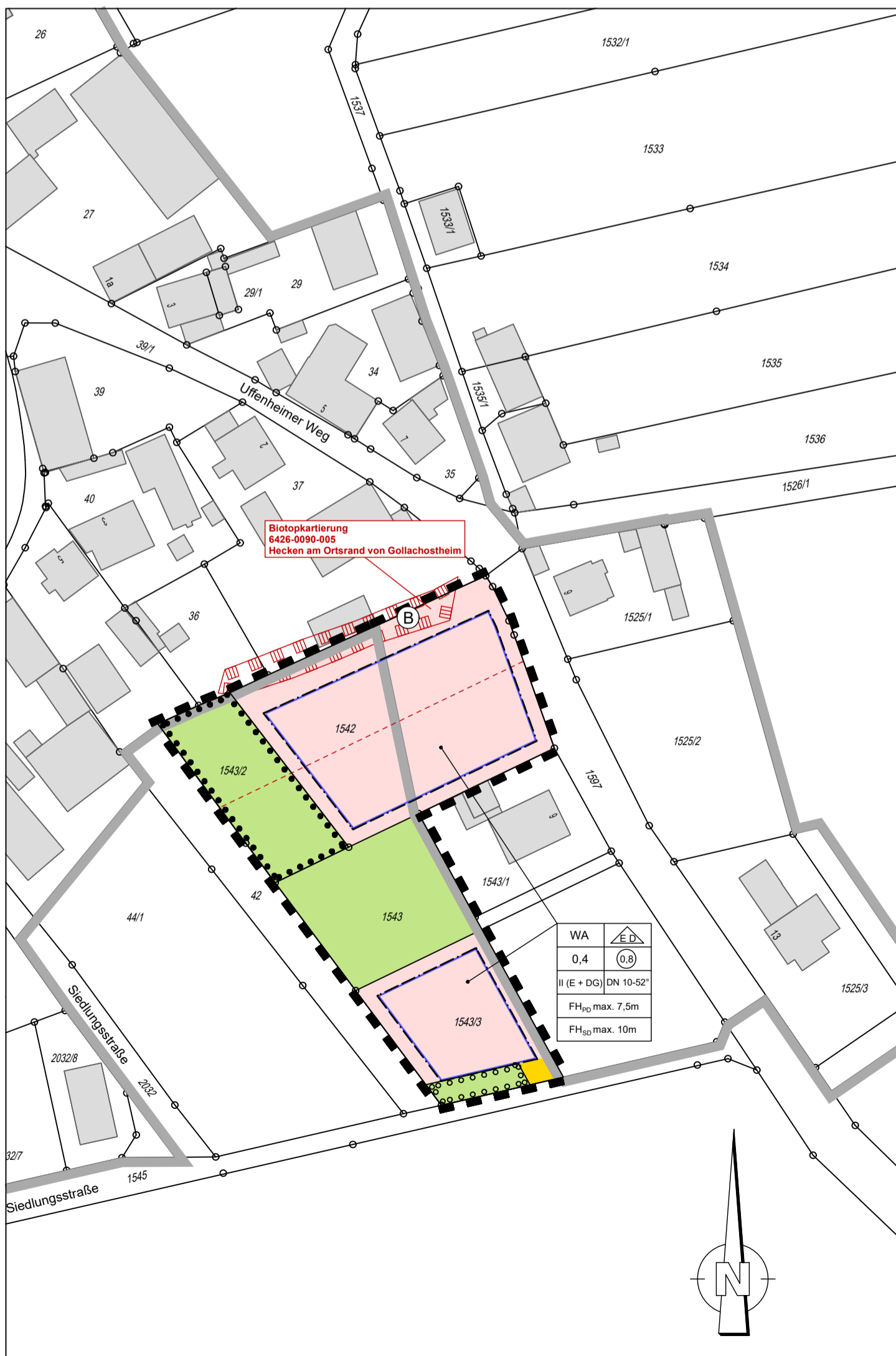
Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

5. Grünordnung

Die Durchführung der Rodungs- und Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten, also nicht von 01. März bis 30. September zulässig.

Die Hecken innerhalb der kartierten Biotopfläche sind dauerhaft zu erhalten.

Die bestehende Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.



Zeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Table with 2 columns: Art der baul. Nutzung, Bauweise. Rows include Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Dachneigung, max. zulässige Firsthöhe Pultdach, max. zulässige Firsthöhe Satteldach.

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

(ED) Nur Einzel- und Doppelhaushälften zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, hier: Grundstückszufahrt

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Erhalt der Streuobstwiese

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der wirksamen Einbeziehungssatzung

Geplante Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Flurstücksnummern

Bestehende Haupt- / Nebengebäude

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Pflanzgebot:

Die Grünflächen sind im Planteil gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (STU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 52° zulässig.

Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Als Dacheindeckung ist keine stark glänzende Oberfläche zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,00 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen abzufangen. Entlang der Grundstücksgrenze ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Gemeinde Gollhofen vorgenommen werden.

3. Einfriedigungen

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, Mauern sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedigungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) können über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser verwendet werden.

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die Regenwasserableitung verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Erstellung von Zisternen ist im Baugenehmigungs- / Kenntnisabgabeverfahren darzustellen.

Bei der Gemeinde ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang an die Wasserversorgung zu beantragen.

Die Nutzung einer Brauchwasseranlage im Haushalt nach § 13(3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§13 Abs.1).

2. Gehölzvorschläge

Bäume:

- Obstbaumhochstamm
Amelanchier arborea "Robin Hill"
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
Fraxinus ornus
Prunus sargentii
Pyrus calleryana in Sorten
Sorbus aria
Sorbus decora
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Felsenbirne
Rothorn
Blumen - Esche
Zierkirsche
Stadtbirne
Mehlbeere
Schmuck-Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

- Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Quercus robur
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Ulmus minor
Viburnum lantana
Feldahorn
Hainbuche
Haselnuss
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Zierapfel
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Stieleiche
Feld-Rose
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Vogelbeere
Feld-Ulme
Wolliger Schneeball

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

5. Immissionen

Landwirtschaft: Geräuschimmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Einsatz von Luft - Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

6. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar-, Photovoltaikanalgen und Erdwärme) im Plangebiet erwünscht.

7. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

8. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

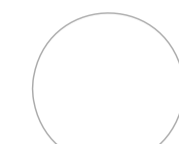
Verfahrensvermerk

- 1. Der Gemeinderat Gollhofen hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "südlicher Ortsrand von Gollachostheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2020 bis ...2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gollhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ...2020

....., den

Gemeinde Gollhofen

1. Bürgermeister, Heinrich Klein



(Siegel)

5. Ausgefertigt

....., den

Gemeinde Gollhofen

1. Bürgermeister, Heinrich Klein



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ...2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den

Gemeinde Gollhofen

1. Bürgermeister, Heinrich Klein



(Siegel)

Logo of Gemeinde Gollhofen and Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

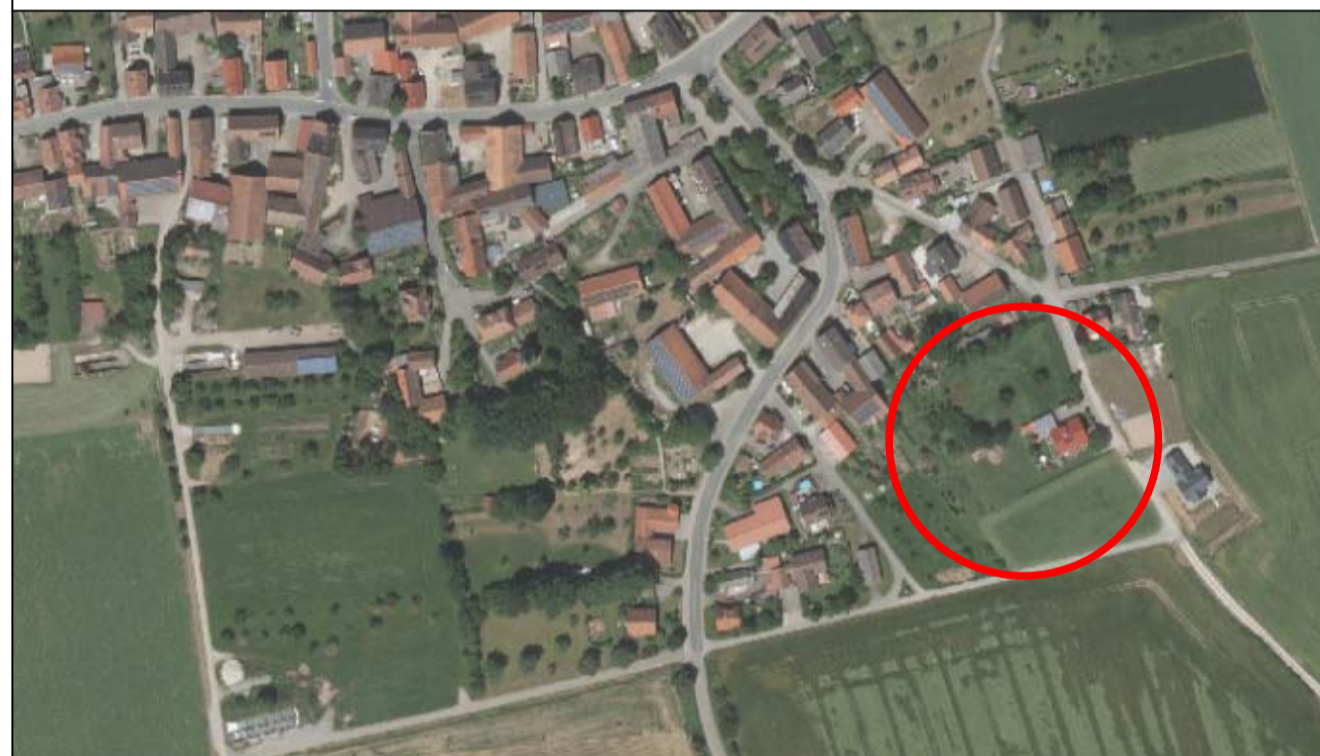


Table with 5 columns: Index, Art der Änderung, Datum, Bearbeiter, Prüfer. Rows show stages like 'Voruntersuchung als Ergänzung zur Einbeziehungssatzung', 'Entwurf'.

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 2016)

Project information block including 'Ingenieurbüro Heller GmbH', 'BEBAUUNGSPLAN NR. 8', 'Südlicher Ortsrand von Gollachostheim', 'gem. § 13b BauGB', '1:1000', '02 / 29.06.2020', and signature lines for 'Gemeinde Gollhofen' and 'Ingenieurbüro Heller GmbH'.