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. 796, 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 21.09.2020.

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 21.09.2020 gemäß § 10 BauGB am 06.11.2020 rechtsverbindlich.

Gemeinde Gollhofen, den 24.11.2020 .....

Heinrich Klein, 1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE GOLLHOFEN

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 Erdgeschossfußbodens (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.

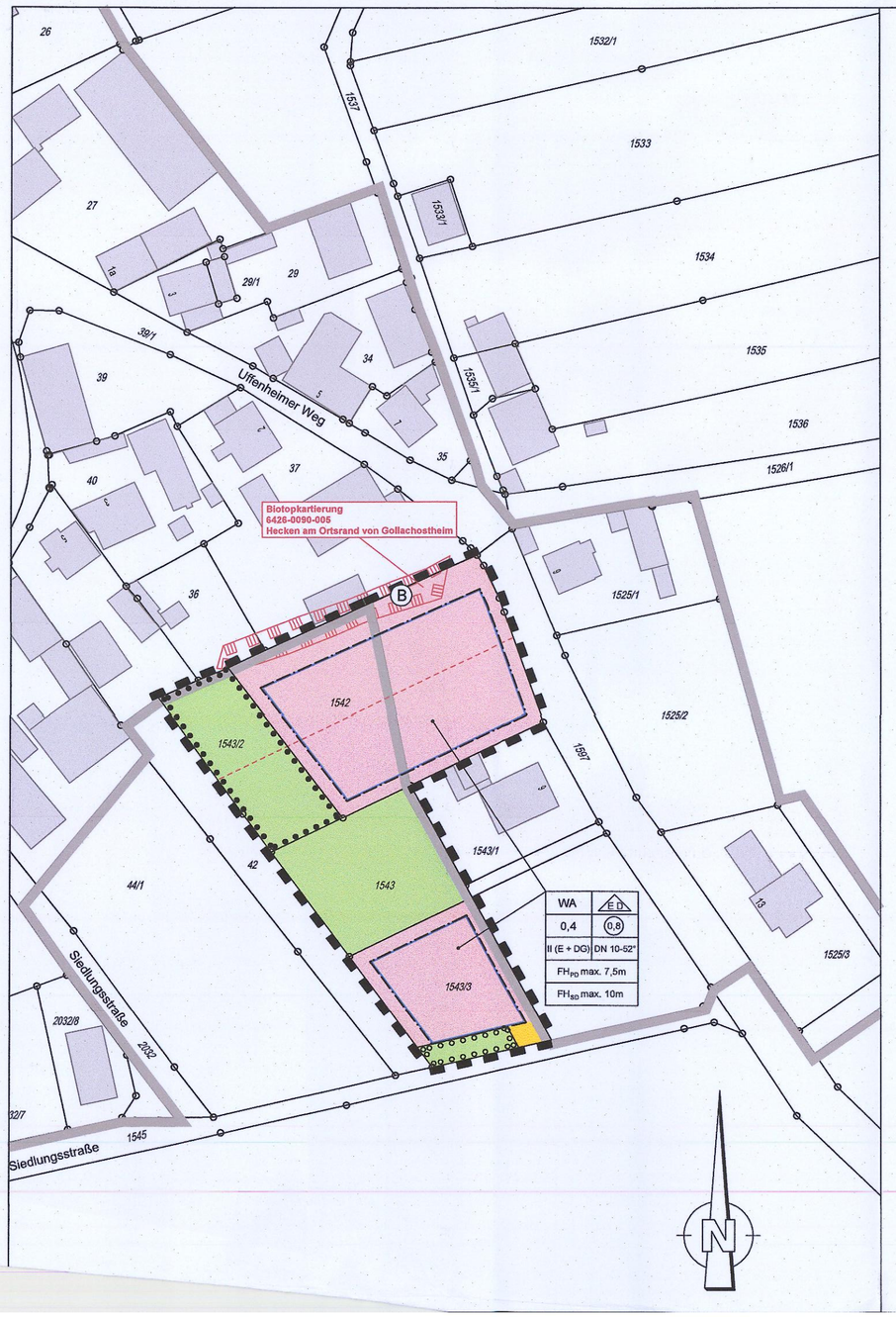
Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

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 bestehenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummern 1542) sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten. Eine teilweise oder vollständige Entfernung der Gehölze im erforderlichen Maß, kann nur nach vorheriger Untersuchung auf höhlenbrütende Vogelarten erfolgen. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

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

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
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)

E/D — 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

1597 — 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. Geländeveränderung 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 Geländeveränderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Gemeinde Gollhofen vorgenommen werden.

3. Einfriedungen
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 Einfriedungen 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	
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	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 denkmalrechtliche 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 Baumpflanzungen 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
Geruchsemissionen 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 Schallleistungspegel 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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "südlicher Ortsrand von Gollachostheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Nov. 2019 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 17.07.2020 bis 31.08.2020 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 17.07.2020 bis 31.08.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gollhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2020 als Satzung beschlossen.

Gollhofen, den 23. Sep. 2020
Gemeinde Gollhofen
.....
1. Bürgermeister, Heinrich Klein

BAYERN GEMEINDE GOLLHOFEN

5. Ausgefertigt

Gollhofen, den 28. Okt. 2020
Gemeinde Gollhofen
.....
1. Bürgermeister, Heinrich Klein

BAYERN GEMEINDE GOLLHOFEN

6. *Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB* ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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.

Gollhofen, den 24. Nov. 2020
Gemeinde Gollhofen
.....
1. Bürgermeister, Heinrich Klein

BAYERN GEMEINDE GOLLHOFEN

Gemeinde Gollhofen

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Voruntersuchung als Ergänzung zur Einbeziehungssatzung	15.05.2019		Heller
01	Entwurf	11.05.2020	Hofacker	Heller
02	Entwurf (öffentliche Auslegung)	29.08.2020	B.Grabner	Heller
03	Satzungsfassung	21.09.2020	B.Grabner	Heller
04				

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

2019082/B-Plan_1001.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung Straßenbau Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"Südlicher Ortsrand von Gollachostheim"

gem. § 13b BauGB

Plannummer: 2019082/B-Plan_1001.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 03 / 21.09.2020

Vorhabensträger:
Gemeinde Gollhofen
28. Okt. 2020
(Datum) (Unterschrift)
1. Bürgermeister

Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)