

Die Gemeinde Gollhofen erläßt als Satzung aufgrund der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl I S. 1189) und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S.252) folgenden:

B E B A U N G S P L A N

§ 1 Allgemeines

Für das Gebiet "In der Scharren" gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt/Aisch, gefertigte Bebauungsplan vom 26. August 1997, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Gollhofen bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Teil des Planbereiches gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Wohngebiet sind zwei Geschosse, Erd- und ausgebautes Dachgeschoß, zulässig. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Höhe Oberkante Fußboden im Erdgeschoß wird im Mittel von ± 0 bis 50 cm über dem Straßenniveau festgesetzt. Maßgebend ist die Straßenhöhe am Grundstückszugang.
- (2) Im WA sind Sattel- und Walmdächer mit roter oder rotbrauner Ziegelstein- bzw. Betondachstein-Eindeckung zugelassen.

- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 42° bis 52° festgesetzt.
- (4) Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 62,5 cm zugelassen.
- (5) Gauben und Erker sind zugelassen. Der Abstand zum Ortgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (6) Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zugelassen, die Gliederung in der Dachfläche ist harmonisch zu gestalten.
- (7) Für die Fassadengestaltung sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne und Fassadenverkleidungen, außer in Holz, sind nicht zulässig.
- (8) Der Dachvorsprung an der Traufe darf 65 cm und am Ortgang 40 cm senkrecht zu den Gebäudeaußenflächen nicht überschreiten. Ausgenommen sind Eingangsüberdachungen.
- (9) Die Bauwerber haben bei der Konstruktion Ihrer Wohngebäude die, aus der möglichen Ortsumgehung der Bundesstraße 13, zu erwartende Lärmbelastung von 59 dB in 25 m Abstand und 56 dB bei 50 m Abstand zur Straße jeweils nachts, durch entsprechende Wandbaustoffe und Schallschutzfenster, zu berücksichtigen.
Die Gemeinde Gollhofen wird im Zuge des Baues der Ortsumgehung zusätzlich einen Schutzwall errichten.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Die Wandhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3.0 m über dem Geländeniveau nicht überschreiten. Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig, die Dachneigung ist passend zum Hauptgebäude zu gestalten und muß eine Mindestneigung von 28° aufweisen. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

Überdachte Gartenlauben ohne geschlossene Wände, Sichtschutz-Anlagen sind erlaubt, sind als eigenständige Bauteile bis zu einer Grundfläche von 12 m² erlaubt. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1,0 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt.
- (2) Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 30 cm, ausgenommen Pfeiler, nicht überschreiten. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen.
- (3) Die Grundstückseinfriedung ist vor der Garagenzufahrt auf der gesamten

Garagenbreite auszusetzen, so daß die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.

- (4) In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Einzelbäume als Hochstämme.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerkes gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit der Deutschen Telekom bzw. dem Fränkischen Überlandwerk abzustimmen, sowie deren Genehmigung einzuholen.
- (6) Die Grundeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten in Pflastersteine mit Splitt- oder Rasenfugen auszubauen, so daß Niederschlagswasser versickern kann.
- (7) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen), spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen (s. Pflanzlisten).
Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB) zur Auflage gemacht.
Bei Pflanzungen wird auf die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu den angrenzenden landw. Grundstücken hingewiesen.
- (8) Bei den übrigen Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Eine Liste mit empfohlenen Gehölzen ist als Anhang der Begründung beigelegt.
- (9) Der Bau von Regenwasserzisternen ist erlaubt. Die Einrichtung der Zisternen ist bei der Gemeinde Gollhofen anzuzeigen.

§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung, gem. § 12 BauGB, rechtsverbindlich.

Neustadt/Aisch, den 26.08.1997

Überarbeitet, am 30.09.1997

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "In der Scharren" Gemeinde Gollhofen

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 1296/2*, 1502, 1509*, 1510/1, 1510/2, 1510/3, 1510/4, 1510/5, 1510/7, 1511, 1512 und 1513*.

Teilflächen von Grundstücken sind mit einem *) gekennzeichnet.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf der 1. Planänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gollhofen entwickelt.

Die Planaufstellung wird auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Bausetzbuch durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 2, Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG.

LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten von Gollhofen, östlich des bestehenden Wohngebietes. Das Gelände fällt leicht nach Süd-Westen ab.

Die Höhenlage liegt zwischen 306 und 312 m üNN.

Der Baugrund besteht aus Lehmboden auf Muschelkalkgestein.

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Im Plangebiet befinden sich 7 bebaute Grundstücke in ein- und 2-geschossiger Bauweise und 7 geplante Baugrundstücke mit im Durchschnitt 800 m² Grundfläche.

Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:

1,20 ha Wohnbauflächen

0,14 ha Verkehrsflächen

0,06 ha Grünflächen

2,40 ha Gesamtnutzflächen

GRÜN- UND PFLANZFLÄCHEN

Die Randeingrünung des Wohngebietes im Osten wird mit 3-reihigen, standortheimischen Gehölzpflanzen, gemäß der Pflanzliste im Anhang, hergestellt.

Nach der Einmündung sind rechts zwei öffentliche Parkplätze geplant, die mit Rasengittersteinen ausgebaut werden.

Im Anschluß an die Parkplätze, innerhalb der anbaufreien Zone, ist die Pflanzung einer Zeile Obstbäume mit alten Obstbaumsorten in Hochstämmen vorgesehen.

Im Planblatt ist diese Zeile als "Solitäräume" dargestellt.

ERSCHLIESSUNG

Verkehrsflächen:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstr. NEA 41.

Die Breite der Erschließungsstraßen ist mit 5,0 m in Asphaltbelägen vorgesehen.

Die Gehsteige und Parkflächen werden in Pflastersteinen mit 5 mm breiten Fugen bzw. in Rasengittersteinen hergestellt.

Abwasserableitung:

Das Gebiet wird im Mischsystem entsorgt.

Die Anbindung an den Ortskanal ist bereits ausgebaut.

Brauchwasserversorgung:

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Erweiterung des Ortsnetzes.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Einplanung von Unter- und Oberflurhydranten entsprechend dem Erlaß Nr. W/1503/1 vom 23.07.71 des LfW nach den Regeln des DVGW sichergestellt.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen und Energie ist durch die Erweiterung der Ortsnetze sichergestellt.

Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen der Deutschen Post AG und der FÜW AG sind ausreichende Leitungstrassen in Gehwegen vorgesehen.

Gollhofen ist seit 1996 an das Versorgungsnetz der mittelfränkischen Erdgas angeschlossen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit Erdgas zu versorgen. ×

X Die Erdgaserschließung ist bereits erfolgt.

Abfall:

Die Entsorgung des Haus- und Sondermülls erfolgt durch bzw. über den Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim.

Liste mit Vorschlägen für Bepflanzungen im öffentlichen und
privatem Bereich, zu § 7 Ziff. 7-9

Solitärbäume:	R/2 = Rot-Dorn Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"
	V/2 = Vogelkirsche Prunus avium
	E/2 = Eberesche (Vogelbeere) Sorbus aucuparia
	M/2 = Mehlbeere Sorbus aria
	A/1 = Spitzahorn Acer platanoides
	W/1 = Winterlinde Tilia cordata
	B/1 = Sandbirke Betula verrucosa
	R/1 = Rotbuche Fagus sylvatica

Strauchpflanzung: (Kinderspielplatz)	Spiraea vanhouttei	Spierstrauch
	Syringa vulgaris	Flieder
	Philadelphus grandiflorus	Jasmin
	Corylus avellana	Haselnuss
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn

Strauchpflanzung : (allgemein)	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weissdorn
	Crataegus oxyacantha	Weissdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Ligustrum vulgare Atrovirens	Liguster
	Lonicera nigra	Heckenkirsche, schwarz
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, rot
	Prunus mahaleb	Steinweichsel
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa arvensis	Feldrose
	Rosa rugosa	Apfelrose
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Holunder, schwarz
	Sambucus racemosa	Holunder, rot
	Syringa vulgaris	Flieder
	Viburnum lantana	Schneeball, wollig.
	Viburnum opulus	Schneeball, gemein.
		Mirabelle

Randbegrünung mit
Bäumen 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stieleiche

Hauszweitschke

Pfaume

Als zweckmäßige Größen werden empfohlen:

Für Hochstämme

Stammumfang \geq 16 - 18 cm

Für Sträucher

2 x verpflanzt 80 - 100 cm hoch