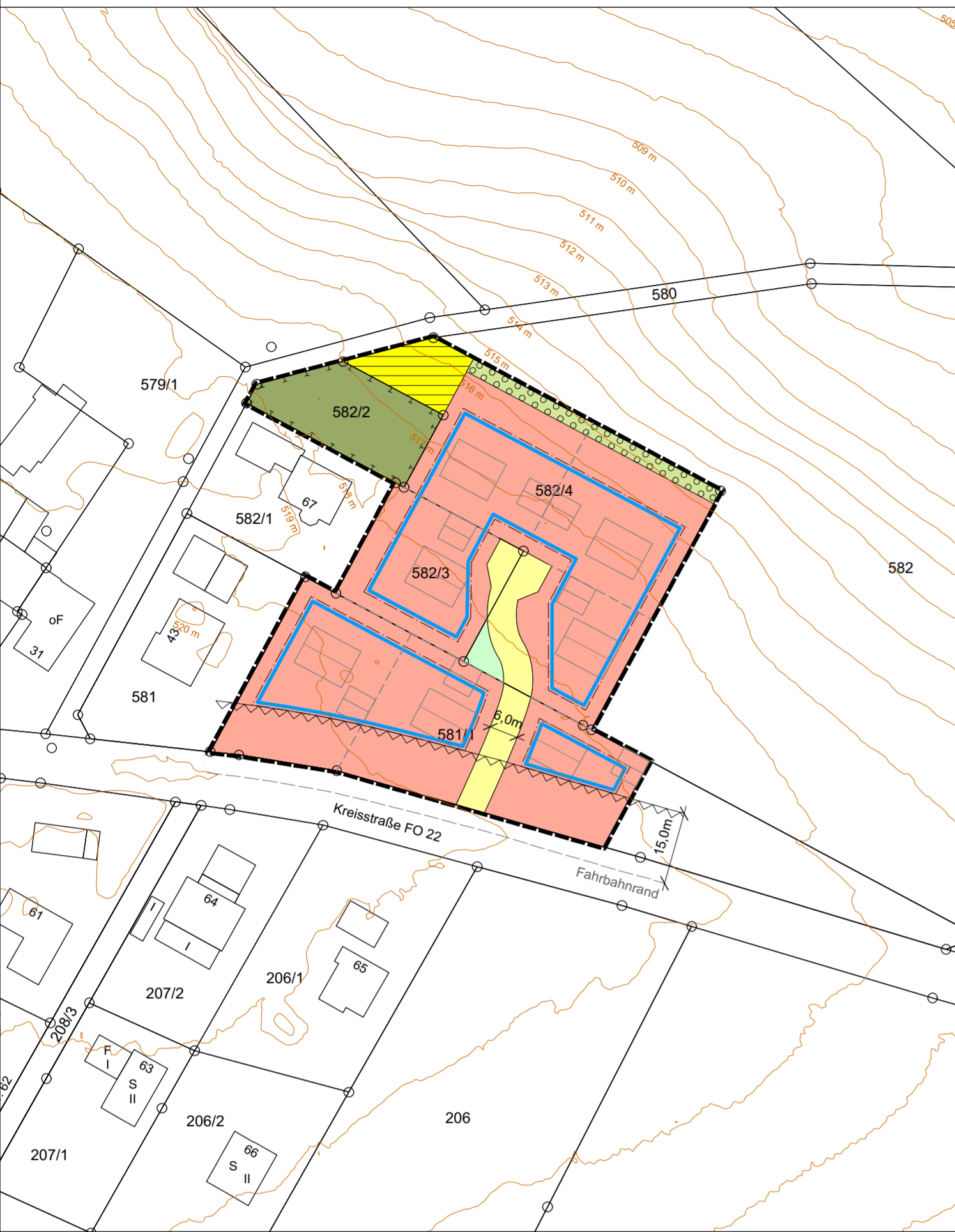


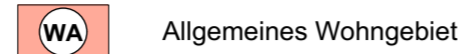
PRÄAMBEL

Die Stadt Gräfenberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

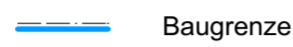
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



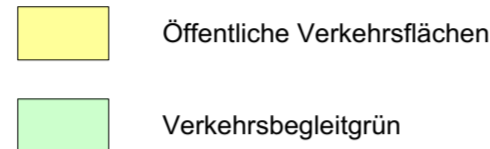
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)

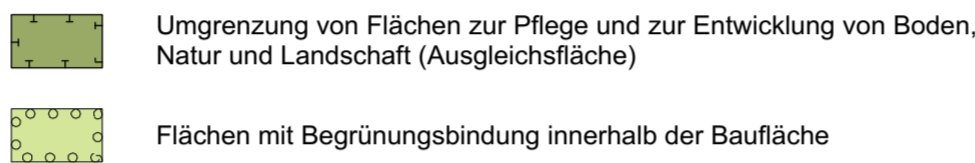
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



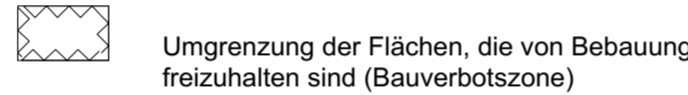
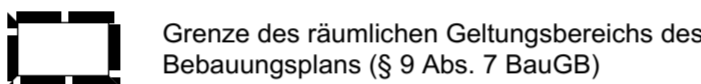
5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



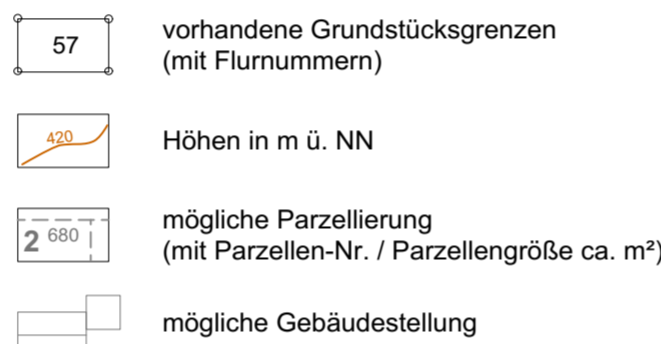
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Hinweise



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) siehe Planzeichnung
- 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und Terrassen
Stellplätze und Garagen sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

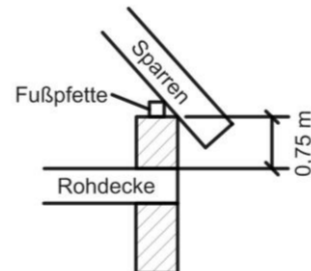
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.2 Kiesbeete größer als 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung sind nicht zulässig.
- 4.3 Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Mahd des Grünlands zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Wohngebäude

- 1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortgang und TraufeMaßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.



- 1.2 Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
- 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen. Firstrichtung zwingend.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, schwarz oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal auf Höhe des Niveaus der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die bergseitige Flucht der Gebäudekante zur Erschließungsstraße hin.
- 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
 - 2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

- 3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen und zur freien Landschaft hin sind nur in mind. 50% transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,40 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

D. Hinweise

- 1. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 3. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- 4. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- 5. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- 6. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Gräfenberg, den

Hans-Jürgen Nekolla
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Gräfenberg, den

Hans-Jürgen Nekolla
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

Stadt Gräfenberg Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Lillinger Höhe"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

datum: 25.07.2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

