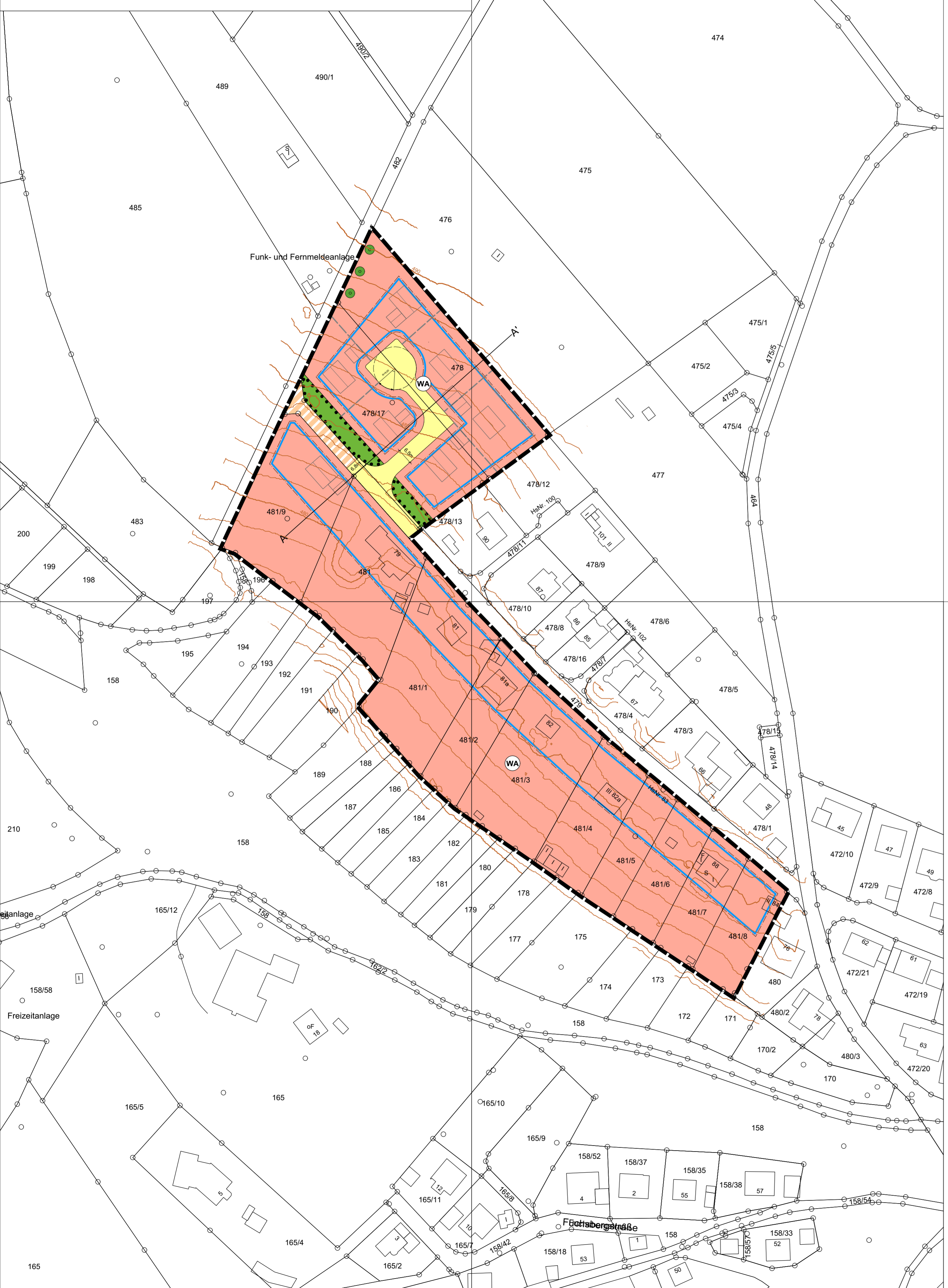


Die Stadt Gräfenberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)**
 Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Öffentlicher Feld- und Waldweg

- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

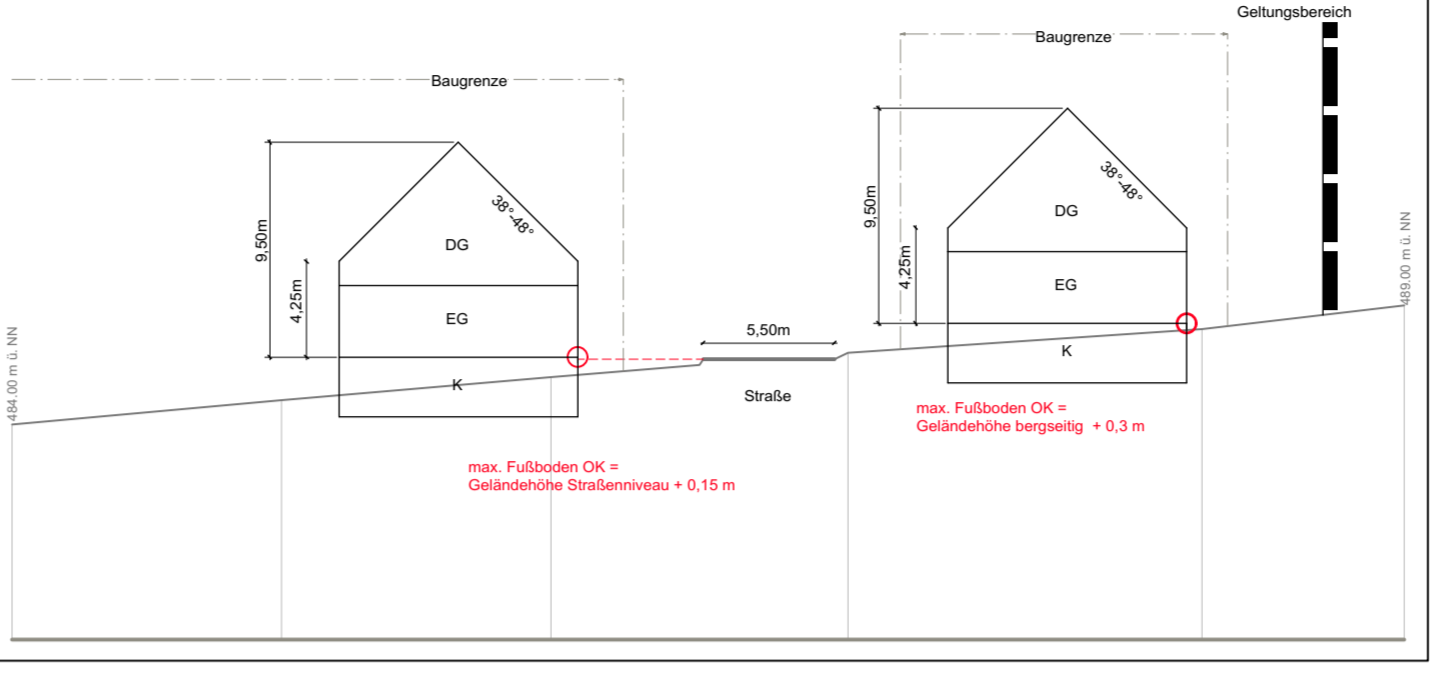
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
 Höhen in m ü. NN

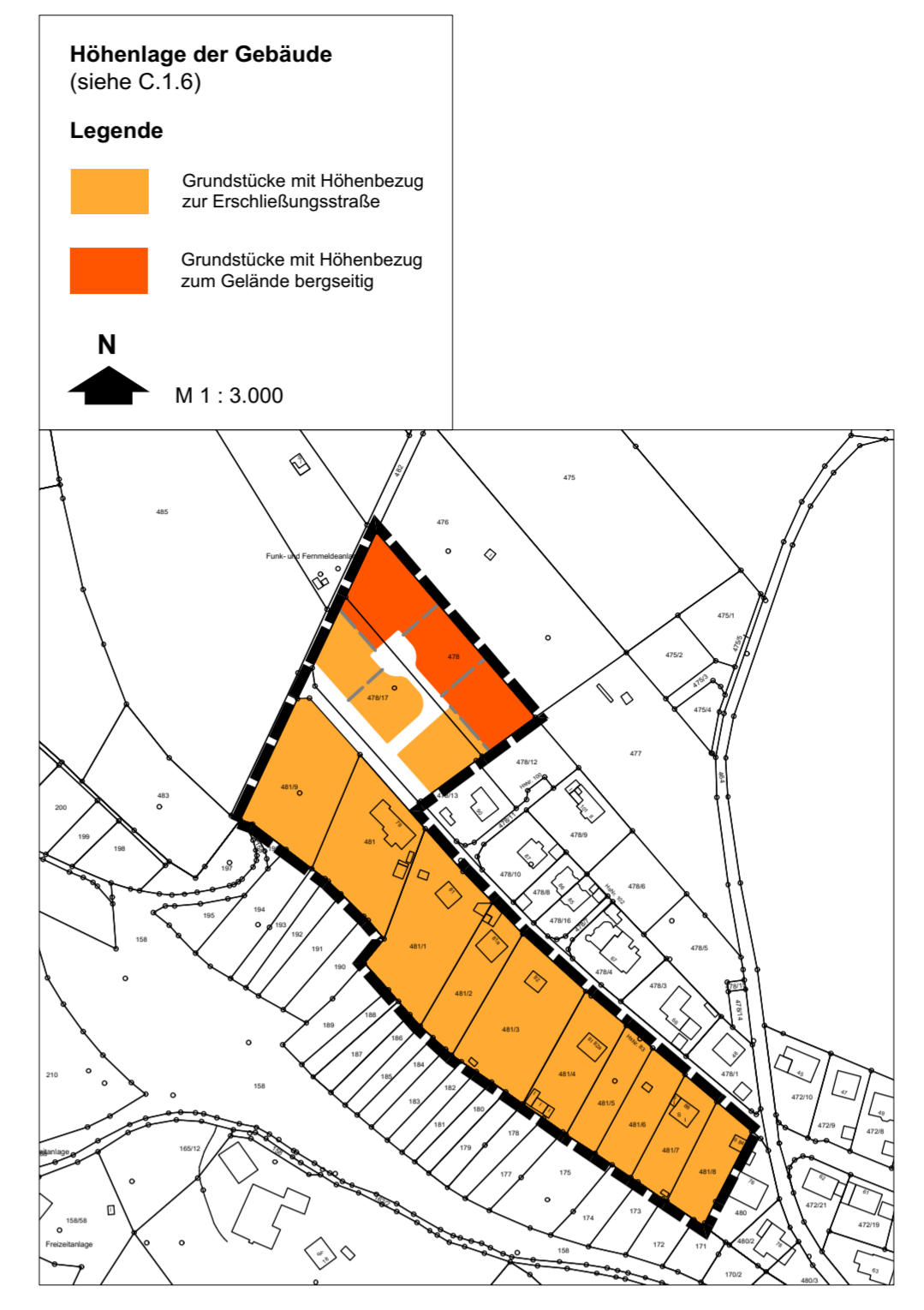
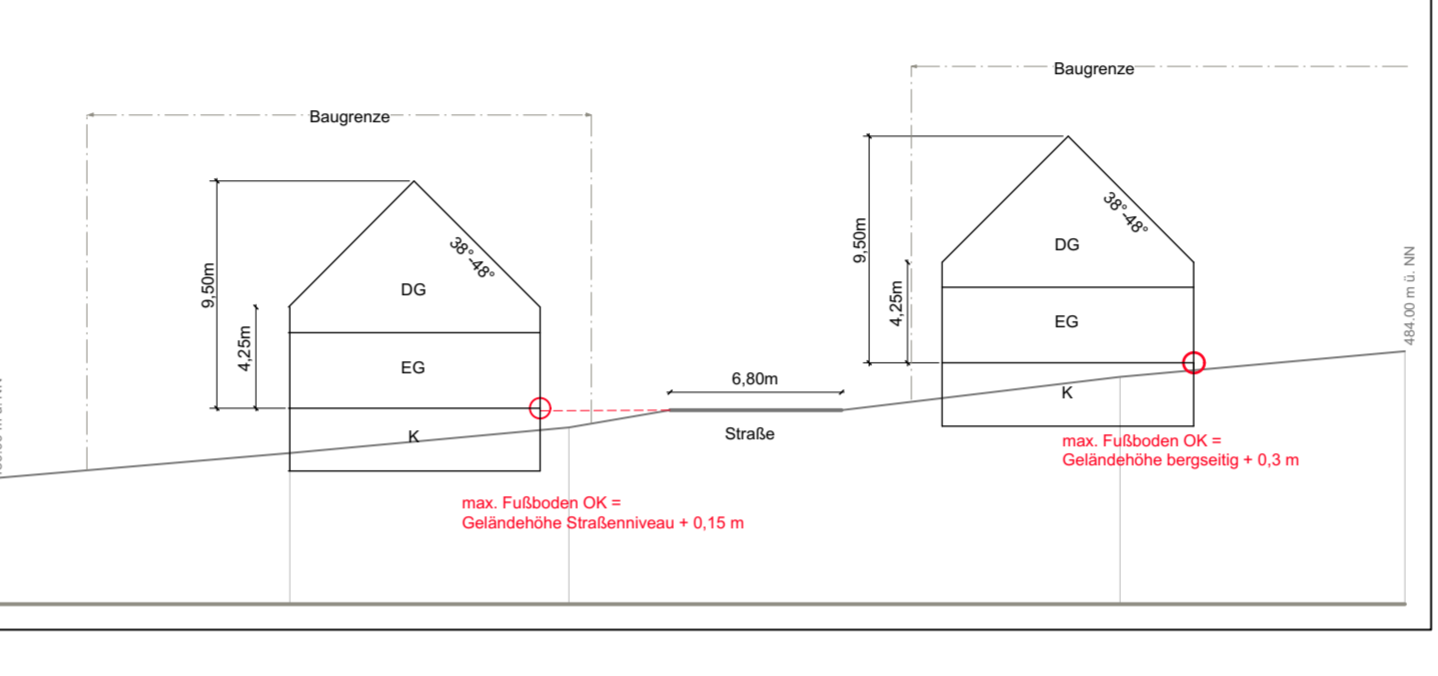
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 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 4,25 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C. 1.6.
 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)
 Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
 Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 30 m² zulässig.

Schnitt A-A', oberer Teil
Höhenbezug zur Erschließungsstraße bzw. zum Gelände bergseitig:
 EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,25 m; Firsthöhe 9,50 m



Schnitt A-A', unterer Teil
Höhenbezug zur Erschließungsstraße bzw. zum Gelände bergseitig:
 EG + DG; SD 38°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,25 m; Firsthöhe 9,50 m

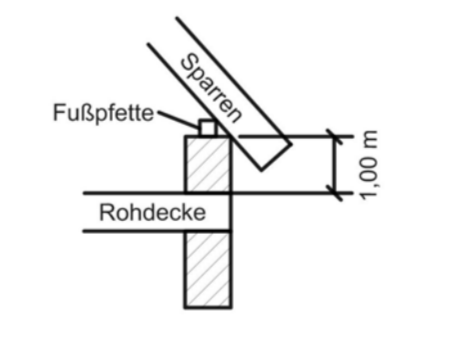


4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Zu erhaltende Vegetationsbestände
 Die festgesetzten Vegetationsbestände sind als naturnahe Hecke dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist ein Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit.
- 4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Pro Baugrundstück ist ab 500 qm Grundstücksgröße je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Baufeldberäumung bzw. Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

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

- 1. Wohngebäude**
 1.1 Gebäudeform
 An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen:
 - Der First muss mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Traufseitige Anbauten dürfen max. eine Tiefe von 4 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen.
 Kniestock max. 1,0 m, von Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
- 1.2 Dachform
 Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Örtgang max. 30 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung
 Die Neigung muss zwischen und 38° und 48° liegen.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen (keine glänzenden Ziegel). Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.
- 1.5 Fassadengestaltung
 Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet (siehe Hinweis D.7). An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden mit Bezug zur Erschließungsstraße darf max. 0,15 cm über dem Niveau der Fahrbahnhälfte der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
 Bei Gebäuden mit Bezug zum natürlichen Gelände darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal 0,30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bergseitig. Die jeweilige Zuordnung ist in dem Planeinschnitt festgelegt.



2. Garagen und Carports
 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports 3 m.
 2.2 Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 2.3 Für jedes Grundstück sind zwingend 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Falls 2 Wohneinheiten im Gebäude entstehen sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich.
3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 1,60 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

- D. Hinweise**
 1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachtwasserung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
 2. Auf möglichen Hangwasserzfluss wird hingewiesen.
 3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 4. 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.
 5. 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).
 6. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
 7. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde 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 bekannt gemacht.
 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



Entwurf

Stadt Gräfenberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sollenberg Südwest - 2. Erweiterung"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb / ta
 datum: 21.06.2018 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90401 Nürnberg Oedenberger Str. 65 tel. 0911/39357-0 fax. 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de