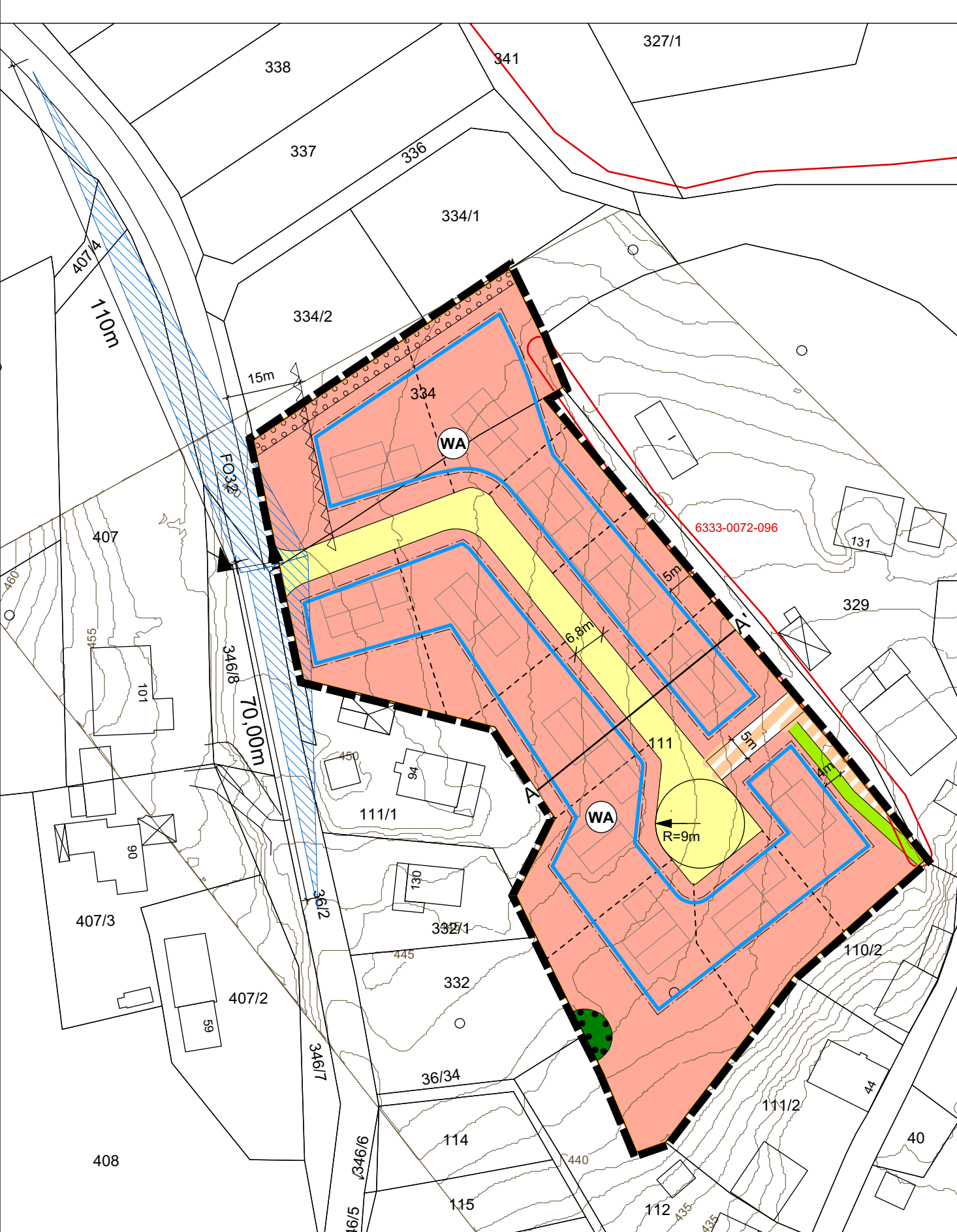


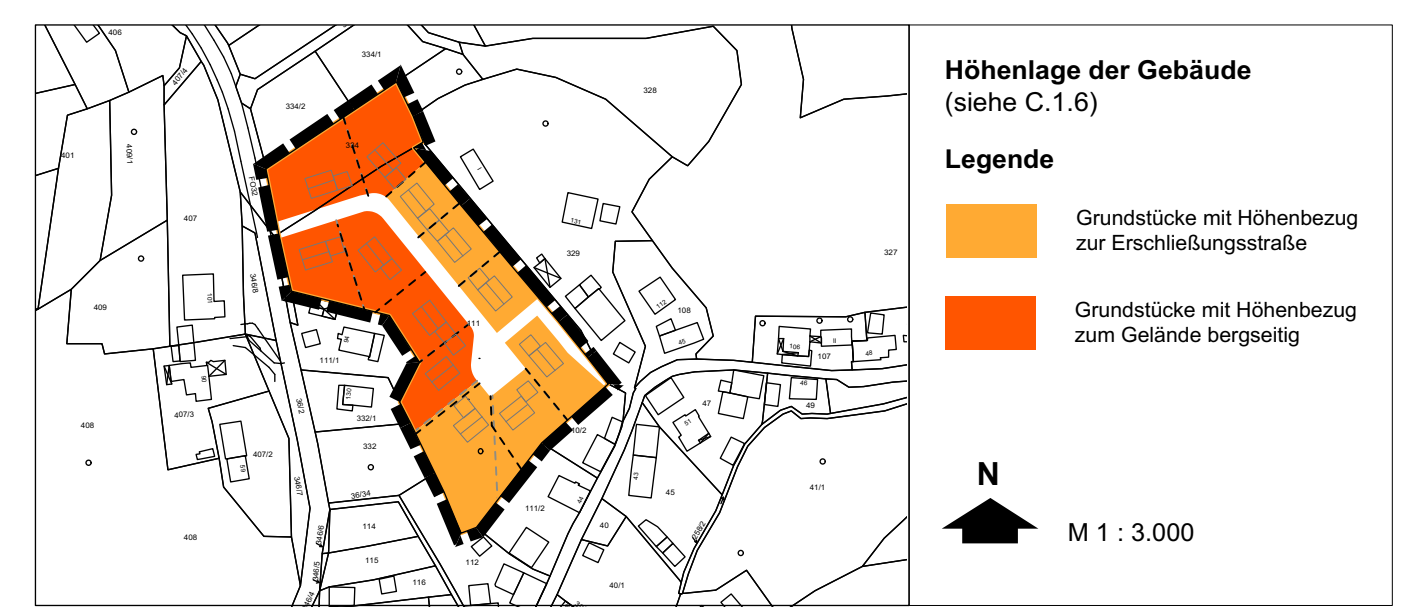
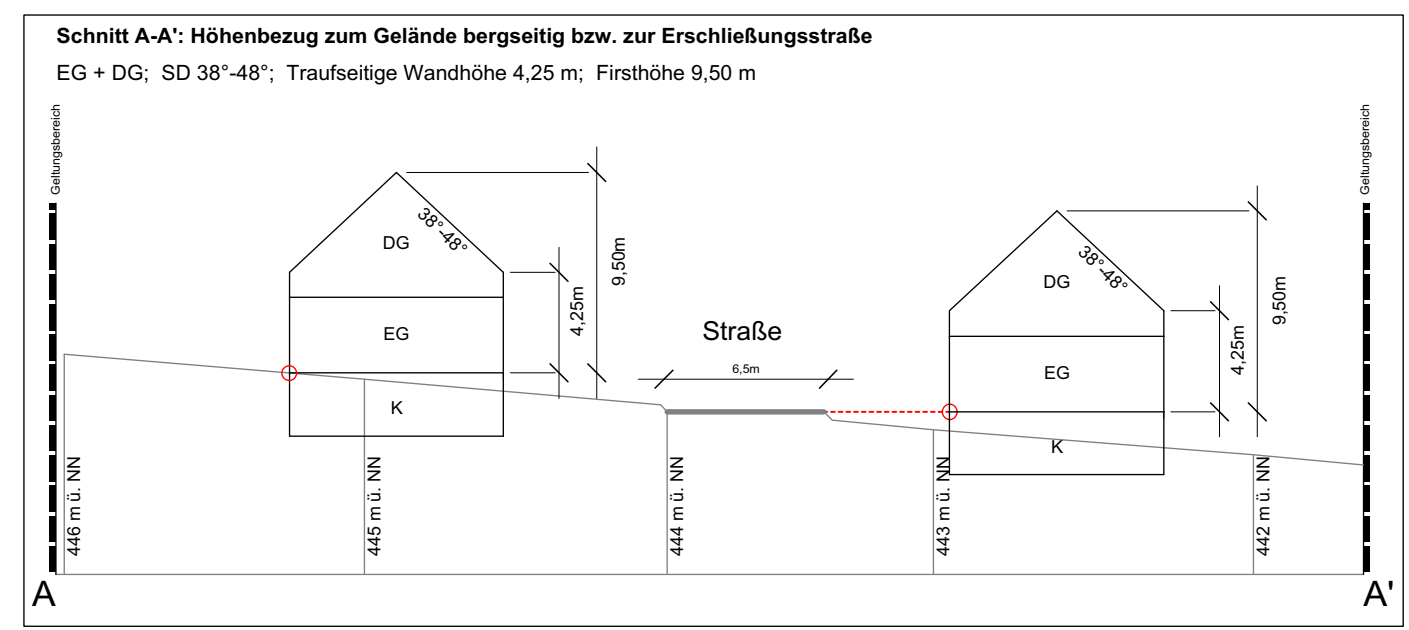
Die Stadt Gräfenberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert 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**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
- 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
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Festsetzung B.4.2)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Biotope lt. amtli. Kartierung LUJ mit Nummer
  - mögliche Parzellierung
  - mögliche Gebäudestellung
  - Höhen über NN
  - Grenze Erschließungsbereich (ODE)
  - Sichtdreieck Annäherungssicht (10m)



**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

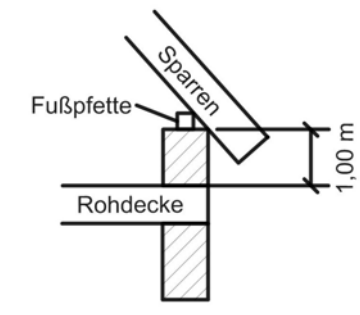
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Geschosflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 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.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
  - 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.
  - 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.

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

- Pflanzgebot für Bäume innerhalb der Bauflächen  
Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- Pflanzgebot am nördlichen Rand des Geltungsbereichs  
Es sind Obstbaum-Hochstämme (Abstand max. 8 m) oder freiwachsende Strauchhecken heimischer Gehölze anzupflanzen. Pflanzungen können auf das Pflanzgebot nach Festsetzung 4.1 kann angerechnet werden.
- Zu erhaltende Vegetationsbestände  
Der gekennzeichnete Vegetationsbestand (Felsknock mit Bewuchs) ist dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:  
Für die Straßenbeleuchtung sind nur Natrium-Hochdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich 680nm oder aber Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht oder alternativ können LED Lampen mit warmweißem Licht zulässig.

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

- Wohngebäude
  - 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 Fußplatte.
  - Dachform  
Zulässig: symmetrisches Satteldach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 40 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.
  - Dachneigung  
Die Neigung muss zwischen und 38° und 48° liegen.
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten  
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.
  - 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 maximal 15 cm über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt der an die Straße grenzenden Grundstückseite.  
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 Planschnitt festgelegt.

- Garagen und Carports
  - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports 3 m.
  - 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.
  - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- 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 aufliegen.

**D. Hinweise**

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dächentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- 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
- 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.
- 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).
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
- Das Sichtfeld ist von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 32 überschreitet, freizuhalten.
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren
- Auf Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft wird hingewiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 12.07.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 12.07.2018 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.08.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2018 als Satzung beschlossen.

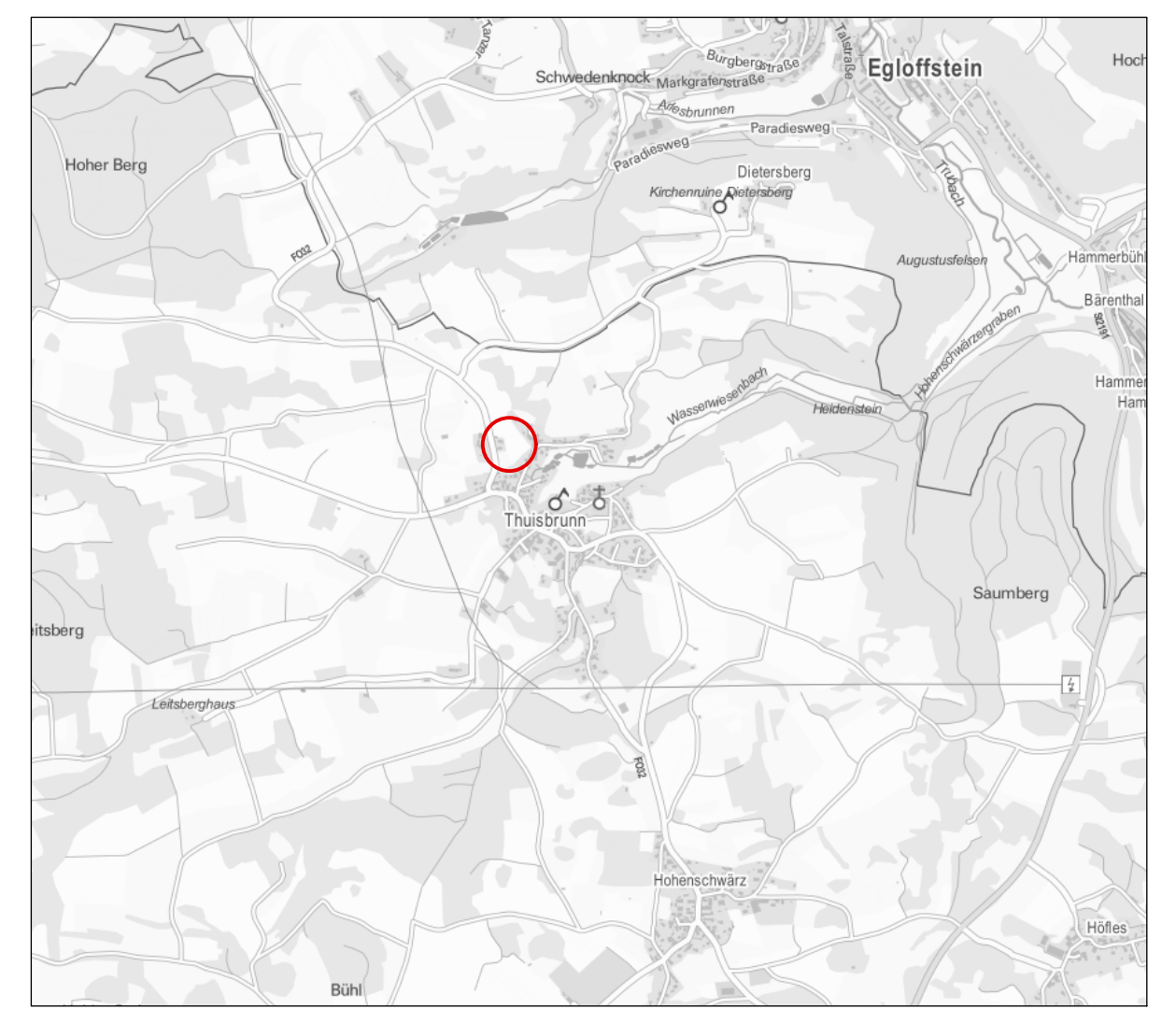
(Siegel) Stadt Gräfenberg, den .....

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



**Stadt Gräfenberg**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kellerwiese"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb / ta  
datum: 16.08.2018 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