



Zeichenerklärung

Nutzungsabbildung

- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauwert
- Bauweise
- Dachformen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung -BauNVO)

II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, hier zwei

0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
0,8 Geschossflächenzahl, hier 0,8

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
■ Baugrenze

Verkehrflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
■ Verkehrsüberlagerter Bereich
■ Verkehrsbeeinträchtigung
■ öffentlicher Parkplatz

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünflächen
■ öffentliche Grünfläche
● Erhaltungsgebiet für Bäume
● Pflanzgebiet für Bäume

Sonstige Pflanzzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▲ ▲ ▲ Zäunungslinie
BVZ Bauverbotszone
BBZ Baubeschränkungszone

PRÄAMBEL

Die Stadt Gräfenberg erläßt aufgrund der zum Satzungsgeschehen gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „West-III“ als Satzung, bestehend aus der Flächzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

In Ergänzung der im Planfeld getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ BauGB)**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§§ 11 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 11 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die im Plan festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten beträgt bei II Vollgeschossen 2 Wohneinheiten und bei III Vollgeschossen 5 Wohneinheiten.
- 3 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§§ 11 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach §22 (3) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmelde-technische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Garagen und Nebengebäude sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- 3.4 Umgekehrter der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.
- 4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§§2) BauGB)**
- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (DKFStBEO) darf bei Gebäuden, die südlich der Erschließungsstraße liegen, max. 20 cm über Oberkante Straßenniveau (bepfestigt in Hausgebäudeurteile gemessen).
- 5 Garagen und Stellplätze**
- 5.1 Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin wieder mit einem Tor nach einer Kette oder dergleichen abgebrochen werden.
- 5.2 Für Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche muss 1 Stellplatz, für Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche müssen 2 Stellplätze für PKW auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
- 6 Leitungsverlegung**
- 6.1 Alle notwendigen Leitungen (Elektrikleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.
- B). Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**
- 7 Dachform (Art. 81 BayBO i.V.m. §9(4) BauGB)**
- 7.1 Bei dreigeschossiger Bauweise sind die Dächer auszuführen als:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als
- Zeltedächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° oder als
- Walmächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°
Bei zweigeschossiger Bauweise wird die Firsthöhe auf 12,00 über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (DKFStBEO) begrenzt.
Bei zweigeschossiger Bauweise sind die Dächer auszuführen als:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° oder als
- Zeltedächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° oder als
- Walmächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° oder als
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° oder als Flachdach
- 7.2 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.
- 8 Wandhöhen (Art. 81 BayBO i.V.m. §9(4) BauGB)**
- 8.1 Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt bei dreigeschossiger Bauweise 10,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung bis zu 48° 8,5 m, bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung bis zu 30° 6,5 m und bei Pultdächern 6,75 m (an der Firsthöhe).
- 8.2 Die Wandhöhe wird gemessen vom gedachten Schrittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante der Dachhaut, bis zum untersten Schrittpunkt der Außenwand des getrennten Gebäudes. Die Wandhöhe ist im Bauantrag durch Schnittzeichnung nachzuweisen.
- 8.3 Bei Zweigeschossen darf die maximale zulässige Wandhöhe (vgl. 8.1) auf einer Länge von bis zu 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers überschritten werden.
- 9 Einfriedungen**
- 9.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1 m über Gelände nicht übersteigen. Zulässig sind nur transparente, senkrechte Holz- oder Metallgitterzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch kunststoffarmierte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
Hecken bis max. 2,0 m Höhe unter Beachtung der Art. 47 ff. ABGB
- 9.2 Einfriedungen sind grundsätzlich eine Sohle einzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlüpfmöglichkeiten zu geben. Wenn Schwellen gelegt werden müssen, dann mit Schwellhöhen im Abstand von 2 m.
An Westwand des Geländes gilt eine Zaunvorsprünge. Zäune dürfen nicht westlich dieser Linie verlaufen. Falls zusätzlich Hecken gepflanzt werden, müssen diese auf der Zaunlinie verlaufen und der Zaun selbst davon. Westlich der Zaunlinie dürfen sich keine Beete, Holzdegen, Lauben oder Kleintierställe befinden.
- 10 Immissionschutz**
- 10.1 Die Gebäude, die näher als 60 m von der Kreisstraße FO 28 entfernt liegen, müssen ruhbedürftige Räume an die Straßen abgewandte Seite anordnen werden. Es sind an die westlichen, südlichen und östlichen Seiten Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" von August 1987 einzubauen.
- C). Grünordnerische Festsetzungen**
- 11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§§ 11 Nr. 25 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 11.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11.2 Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
11.3 In den Flächen mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher dürfen Hecken nur nachwachsend, gemischt und aus laubbewachsenen Arten zum Pflanzzeit angelegt werden.
11.4 Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 20 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
11.5 Die Pflanzung mindestens je eines Hausbaumes (Obstbaum, siehe Artenliste Obstgehölze) ist innerhalb eines jeden Privatgrundstücks vorzunehmen, falls nicht schon durch das Pflanzgebiet abgedeckt. Auf den Privatgrundstücken sind stammbaumliche Gehölze zu verwenden, siehe Gehölzliste.
- 12 Geländebearbeitung (§§ 11 Nr. 20 BauGB)
- 12.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur im unmittelbaren Umfeld der Gebäude zulässig.
12.2 Stützmauern sind nur bis max. 0,75 m Höhe und als Trockmauern zulässig. Bei einer Terrassenlage gilt dies für die Einweissmauern.
12.3 Bei der Durchführung von Baumfällungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gefällt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unerschwinglich werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.
- D). EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNDUNGSUND SONSTIGE HINWEISE**
- 13 Fassadenbegrünung**
- 13.1 Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwände aller baulicher Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung einer Schling- oder Kletterpflanze pro 2,0 m² Wandraum vorgeschlagen.
13.2 Anbauwahlweise für Gehölzpflanzungen sollen überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung zu kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell naturnahen Vegetation können nachfolgende Artenempfehlungen gegeben werden.

Bäume:	Feldahorn Spitzahorn Birke Vogelkirsche Slechteiche Silberweide Eberesche Weyherlinde Feldulme	Acer campestre Acer platanoides Betula pendula Prunus avium Quercus robur Salix alba Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus campestris
Hecken:	Feldahorn Hainbuche Buche	Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica
Obstgehölze:	Apfel Birne Kirsche	Bohnapfel, Buskop Kaiser Wilhelm's Gold, Gaus, Gelerts Butterbirne Hauheuer Hameln's Mispelzucke
Kletterpflanzen:	Waldrebe Efeu Geißbart wilder Wein	Clematis montana spec. Hedera helix Lonicera caprifolium Parthenocissus quinquefolia

14 Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes sind archaische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie übermäßig nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 26.06.1973 (GVBl. S. 131 ff.) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 095140950, Fax.: 0951409530 gemeldet werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Gräfenberg hat in seiner Sitzung vom 2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „West-III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13. beschlossene. Der Änderungsbeschluss wurde am 2017 ersatzlos bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Zum Erwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 2017 beteiligt.
- C. Der Erwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 2017 bis 2017, nach Bekanntmachung vom 2017, öffentlich ausgeschrieben.
- D. Der Stadtrat von Gräfenberg hat mit Beschluss vom 2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „West-III“ in der Fassung vom 2017 am Sitzung beschlossen.
- E. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ersatzlos bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam.
- F. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.
1. Bürgermeister Gräfenberg den

Übersichtslageplan



**Stadt Gräfenberg
Landkreis Forchheim**

3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "West-III"

maßstab: 1:1000 bearbeitet: Bök
datum: 16.01.2018 ergänzt:

**Bökenbrink
Planen &
Beraten**

Büro für architektonische Planung & Beratung
Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner, SIFA, SIFA
Herrngartenstraße 24
91036 Bökenbrink
www.boekenbrink.com
Tel.: 0911 3682972
Fax: 0911 3682970