



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern und Bestandsgebäude

Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Bemaßungen in Metern

Schnittachse Längsschnitt

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

Wendeanlage

Präambel

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) **das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinholzel“ für den Bereich südlich der Konrad-von-Megenberg-Straße als Satzung.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.02.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 - Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).

2.2 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Die innerhalb der Erschließungsflächen festgelegten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, bleiben außer Betracht.

2.3 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + DG = II (DG als Vollgeschoss)

E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)

2.4 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im Erdgeschoss darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

2.5 Die Wandhöhe von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

2.6 Die Firsthöhe von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Terrassen und Stellplätzen inklusive ihrer Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Übertreten der Baugrenzen durch andere untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 1,5 m als zulässig festgesetzt.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flst.-Nr. 328/01, 328/02, 328/03, 328/04, 328/05, jeweils Gmkg, Mäbenberg, festgelegt.

- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

5.1 Dachformen: Für Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.

5.2 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

5.3 Für Satteldachflächen von Hauptgebäuden sowie von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden sowie von verbindenden Dächern zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind als Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel in Rottönen zulässig.

5.4 Als Dachaufbauten sind Zwerchgiebel und Dachgauben zulässig.

5.5 Dacheinschnitte sind zulässig.

5.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Satteldächern sind ohne Aufständering zu errichten. Auf Flachdächern auf Garagen und Nebengebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit Aufständering zulässig.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Im Sinne der Festsetzung Nr. 3.1 dürfen Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten zusätzlich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

- Regelungen des Wasserabflusses

7.1 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Einleitung von Grund-, Drainagewasser- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

- Grünordnung

8.1 Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung von weniger 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Festsetzung findet keine Anwendung auf:

- Carports
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer, die mit Photovoltaikanlagen belegt sind.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen etc.

8.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

8.3 Alle Einfriedungen sind mit einer Sockelfreiheit von 15 cm zu gestalten.

8.4 Stellplätze, Zufahrten, Wege/Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind versickerungsfähig (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Regenfuge) auszubilden und müssen zum Zweck der Niederschlagswasserversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

8.5 Im Wohngebiet ist je volle 200 m² Grundstücksfläche ein 1 Obstgehölz oder 1 Laubgehölz oder 2 Sträucher, mindestens jedoch 1 Obst- oder Laubgehölz, zu pflanzen. Es sind ausnahmslos Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Artenliste „Durchgrünung“ zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar.

- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

9.1 Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche in Höhe von 2.216 Wertpunkten nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ erforderlich. Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleich wird südlich angrenzend an das Plangebiet auf einem Teilbereich der Flurnummer 328 Gmkg, Mäbenberg errichtet.

Innerhalb der 325 m² umfassenden „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einem Teilbereich der Flurnummer 328 Gmkg, Mäbenberg ist eine Streuobstwiese mit mind. 6 regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Dreilock und Verblütschutz zu sichern. Die Wiesenfläche ist durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hüggeland“ anzulegen. Sie ist extensiv ohne den Einsatz von Düng- oder Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften.

9.2 Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme können 2.275 Wertpunkte generiert werden. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich kann durch die festgesetzte Maßnahme vollumfänglich erbracht werden.

- Artenliste

- Durchgrünung

Bäume: II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm), gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Optional regionaltypische Obstgehölze. Mindestpflanzqualität: H, STU 12-14.

Sträucher: (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm), gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euconymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Naturschutzfachliche Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche)

Regionaltypische Obstgehölze. Mindestpflanzqualität: H, STU 12-14. Die Obstgehölze haben mind. einen Abstand von 8 m zueinander aufzuweisen.

HINWEISE

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist bei Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.

3. Es wird auf die Genehmigungspflicht einer potenziellen Bauwasserhaltung (Art. 15 i. V. m. Art.70 BayWG) hingewiesen.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.

Gemeinde Georgensgmünd, den [Datum]

- Bürgermeister Friedrich Koch

7. Ausgefertigt

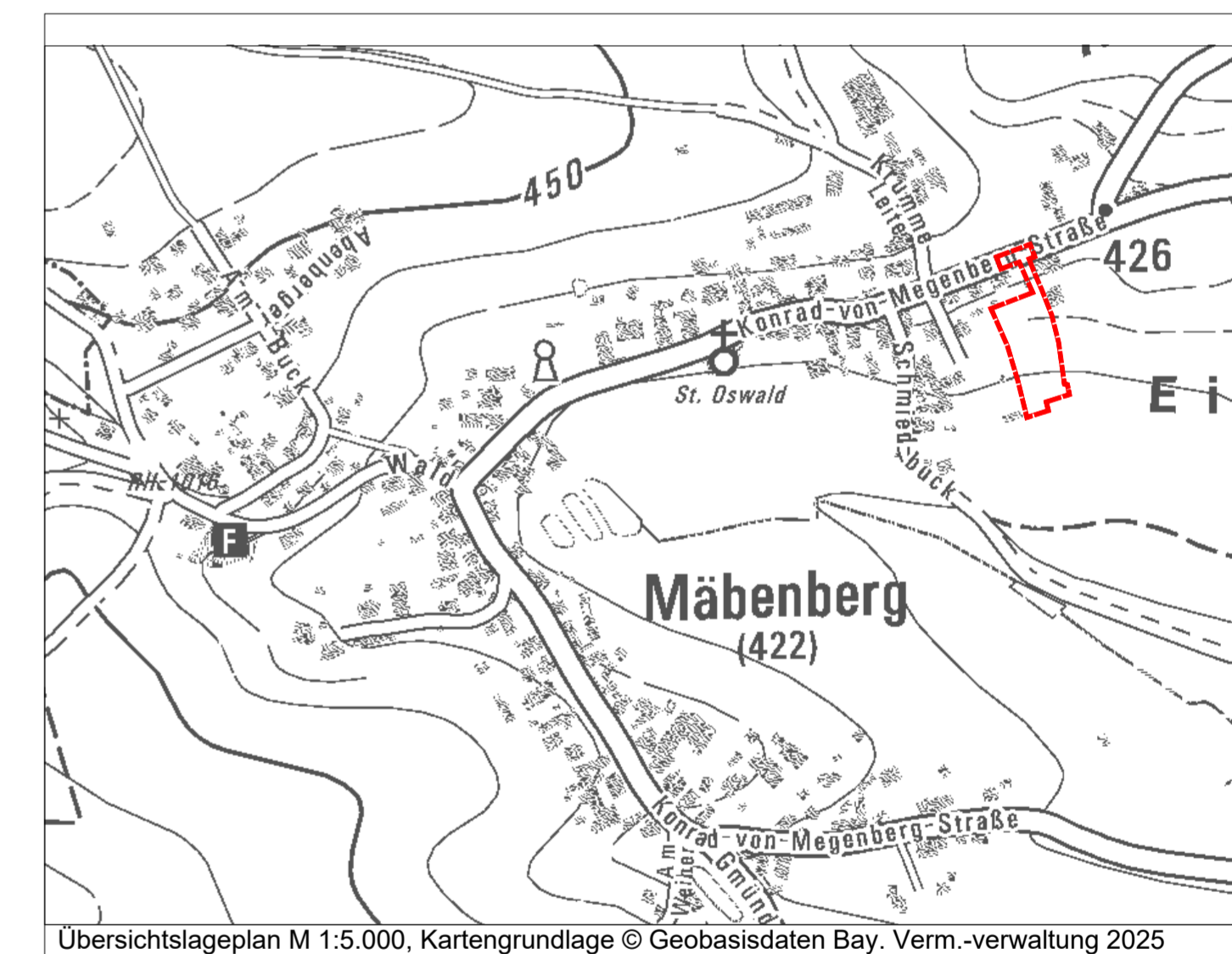
Gemeinde Georgensgmünd, den [Datum]

- Bürgermeister Friedrich Koch

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Georgensgmünd, den [Datum]

- Bürgermeister Friedrich Koch



Gemeinde Georgensgmünd
Bahnhofstraße 4
91166 Georgensgmünd

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Weinholzel"
mit integriertem Grünordnungsplan
Georgensgmünd, Mäbenberg

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1 ÜL	23.02.2026	11.02.2026	1649-2-01
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Adrian Merdes Nicolas Schmelter Paula Sparborth		Planfassung:	Entwurf
Pflanzentwurf Str.: 34 90458 Nürnberg Antsperich Nürnberg PR 286 US-IdNr.: DE315889497		Unterschrift des Planers:	
Tel. (0911) 998876-0 Fax (0911) 998876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de			