

GEMEINDE GEORGENSGMÜND – BAHNHOFSTRASSE 4
91166 GEORGENSGMÜND
TEL.: 09172/703-0, FAX: 09172/703-50,
E-MAIL: info@georgensgmueund.de



SATZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 3 „Weite Wiese“
In Petersgmünd
Georgensgmünd

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
LANDKREIS ROTH

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt als Satzung auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats vom XX.XX.2020 und aufgrund des §§ 2, 9, 10, und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung,

den mit Bekanntmachung vom XX.XX.2020 rechtverbindlich gewordenen

Bebauungsplan der Gemeinde Georgensgmünd Nr. 3 „Weite Wiese“ in Petersgmünd

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan sind wie folgt festgelegt:

Im Norden: durch die Fl.Nrn. 643, 644, 645 und 650, Gemarkung Petersgmünd

Im Süden durch die vorhandene Bebauung

Im Westen: durch die vorhandene Bebauung

Im Osten: durch eine 110 kV Hochspannungsleitung

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 642, 642/4, 642/5, 650/2 und Teilflächen der Fl.Nrn. 638 und 640/1 der Gemarkung Petersgmünd.

§ 2

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 10.10.2019, der Satzung sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.11.2019.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoßzahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

§ 5

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, ABSTANDSFÄCHEN

(1) Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzel- (E) und Doppelhäuser (ED) zulässig sind, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

(3) Für Garagen und Nebengebäude ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn die Festsetzungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO hinsichtlich Wandhöhe, Größe und Gebäudelänge eingehalten werden.

§ 6

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, sofern keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen sind, gärtnerisch zu gestalten.

§ 7

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(1) Die Anzahl der erforderlichen und herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

(2) Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6, Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

(3) Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,0 m freizuhalten.

(4) Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt. Die Anordnung der Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(5) Garagen und Carports sind nur mit Flachdächer und flachgeneigten Dächern < 10° zulässig, um Verschattungen des Nachbarn zu vermeiden. Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

§ 8 NEBENGEBÄUDE / GARTENHÄUSCHEN

Verfahrensfreie Nebenanlagen nach Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 9 MÜLLTONNENSTANDPLATZ

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

§ 10 EINFARTEN UND HOFBEFESTIGUNGEN

Einfahrten, Hofbefestigungen und private und öffentliche PKW-Stellplätze sind teildurchlässig zu befestigen.

Auf geringst mögliche Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es die Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

Pflasterflächen sind aus wasserdurchlässigem Pflasterbelag, großfugig verlegtem Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen herzustellen.

§ 11 DÄCHER, DACHAUFBAUTEN, KNIESTÖCKE

(1) Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

(2) Die zulässige Dachneigung für Haupt- und Wohngebäude beträgt für Satteldächer (E+D) 35° – 50° bzw. (II) 20 – 30°. Für Nebengebäude sind sämtliche Dachformen zugelassen, die zulässigen Dachneigungen betragen 0 - 50°. Die zulässige Dachneigung von Garagen und Carports ist in § 7 Abs. 5 geregelt.

(3) Als Dacheindeckung sind Ziegel (keine glasierten) oder Betonsteineindeckung, in anthrazitfarbenen und naturroten Farbtönen zulässig.

(4) Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

(5) Querbauten sind zulässig. Der First von Querbauten muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Querbauten sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze, Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen dem Hauptgebäude in Größe und Baumasse untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

(6) Dachgauben sind generell als Einzelgauben zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Einzelgauben dürfen nicht breiter als 2,50 m sein. Der Randabstand zum Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen.

(7) Kniestöcke bis max. 0,75 m sind zugelassen; als unterer Bezugspunkt wird die OK Rohdecke über EG festgelegt. Sie werden als Schnittlinie der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

Bei untergeordneten Anbauten darf die Kniestockhöhe 0,75 m überschreiten.

§ 12 ENERGIEGEWINNUNG

(1) Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

Aufständerungen von Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachhaut von Haupt- und Nebengebäuden sowie auf Garagen sind zulässig.

(2) Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

§ 13 FASSADEN

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden. Nicht zulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, und glänzende Putzoberflächen.

Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z.B. Querhäuser, Anbauten, Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte, vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

Holzfassaden sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

§ 15 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Gebäudehöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Die Angabe zu der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die OK der öffentlichen Erschließungsstraße +0 cm. BOK-EG darf im Mittel maximal 30 cm über OK der Erschließungsstraße bzw. des Erschließungsweges liegen.

Dem Eingabeplan ist ein Höhenplan mit Darstellung der Abgrabungen und Auffüllungen bzw. dem natürlichen und dem geplanten Gelände beizufügen.

§ 16 EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. In diesen Bereichen sind Zäune in mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen.

Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.

(2) Sockelfreie Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Um den Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten muss der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun min. 15 cm betragen.

§ 17 MINDESTPFLANZGEBOT

Die Grundstückspartellen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

Bei Ausfall von durch Pflanzgebote festgesetzten Pflanzungen ist Ersatz zu pflanzen.

Bei Ausführung der Einfriedungen als Hecken sind entsprechend der Vorgaben heimische Laubgehölze nachfolgender Pflanzlisten zu verwenden.

Die Auswahl aus der nachfolgenden Gehölzliste ist frei. Der Nachweis erfolgt im entsprechenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

Artenauswahl:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Pflanzqualität: H 3 x v, STU 16-18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Obstbäume in Sorten		

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Pflanzqualität: H 3 x v, STU 12-14

Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Sorbus aucuparia, in Sorten	-	Eberesche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Morus intermedia	-	Mehlbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

§ 18

MASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

(1) Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), abschnittsweise mit Kontrolle durch Fledermausexperten, Erhalt des Höhlenbaumes mit 6 Höhlen außerhalb des Geltungsbereiches.**
- **V-M 2: Abriss der Hütten nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), mit Kontrolle durch Fledermausexperten**
- **V-M 3: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 4: Die vorhandenen Vogelkästen müssen spätestens im Winter vor der Rodung/Baufeldfreimachung in nahegelegene Waldbereiche umgehängt werden.**
- **V-M 5: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten** Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **V-M 6: Schutz von Lebensräumen der Zauneidechse während der Bauzeit mittels Folienzaun (unmittelbar nördlich des Planungsgebietes)**



§ 19 OBERBODENSCHUTZ

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern sie nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten

HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2. LEITUNGEN

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Dabei ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zu führen. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke sichergestellt.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5 m³ Nutzvolumen pro Einfamilienhaus und 3 m³ Nutzvolumen pro Doppelhaushälfte).

Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist aus ökologischen Gründen, soweit möglich, erwünscht. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4. GRUNDWASSER

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindliche Kanalisation ist nicht gestattet. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Diese ist beim LRA (Wasserrecht) zu beantragen.

4. ENTWÄSSERUNG

Dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan beizufügen.

5. DEUTSCHE BAHN AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

§ 20 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: 27.11.2019
Geändert:

GEMEINDE GEORGENSGMÜND - BAUABTEILUNG

Georgensgmünd, den 27.11.2019

Ben Schwarz
1. Bürgermeister