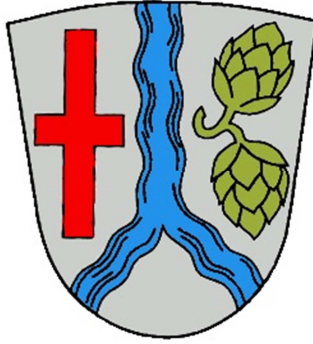


# GEMEINDE GEORGENSGMÜND



BEBAUUNGSPLAN

**„AN DER HOCHSTRASSE“**

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 08.10.2019

*[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 08.04.2019 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Georgensgmünd im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung

## **„An der Hochstraße“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 162/10 (Teilfläche), 176, 178, und 178/2 der Gemarkung Georgensgmünd, Gemeinde Georgensgmünd.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,74 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes „An der Hochstraße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 08.04.2019 ausgearbeitete und letztmalig am 08.10.2019 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Georgensgmünd, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ben Schwarz, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan „An der Hochstraße“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

#### **1.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### **1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine straßenseitige Überbauung der Baugrenze ist jedoch unzulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Die im Planblatt dargestellten Garagen- bzw. Stellplatzstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

#### **1.6 Stellplätze**

Die Anzahl der anzulegenden privaten Pkw-Stellplätze ist nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags jeweils gültigen Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Georgensgmünd zu ermitteln.

Die Stellplätze auf den Parzellen 1 und 2 sind so anzuordnen, dass ein rückwärtiges Ausfahren auf die Hochstraße vermieden wird.

#### **1.7 Standort für Abfallbehälter**

Die Bewohner der Parzellen 4 bis 7 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

## 1.8 Schallimmissionsschutz

Bis die geplante Einhausung der Holzlager- und Abbund-Halle auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 181, Gemarkung Georgensgmünd, vollständig fertiggestellt ist, dürfen Hauptgebäude die in der Planzeichnung dargestellte Isophonen-Linie 55 dB(A) nicht wesentlich überschreiten (geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden). Bei einer Bebauung entsprechend der Planzeichnung sind hiervon die Parzellen 1, 3 und 6 betroffen.

Die Anforderungen des immissionstechnischen Gutachtens einschließlich ergänzender Berechnungen des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge (Anlagen 1.1 bis 1.3 zum Bebauungsplan) sind einzuhalten. Die Maßnahmen zur Einhausung der Halle sind vom Gutachter zu begleiten bzw. abzunehmen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Für die über die Hochstraße erschlossenen Grundstücke (Parzellen 1 bis 2) gilt:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der Hochstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,20 m über der Oberkante des Gehwegs Hochstraße liegen.

Für die übrigen Grundstücke (Parzellen 3 bis 7) gilt:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der, der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der Oberkante der Fahrbahn liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige First- und Wandhöhe ergibt sich aus der jeweiligen Nutzungsschablone im Planblatt i. V. m. Ziffer 2.3.1 der textlichen Festsetzungen.

Bezugspunkt für das Maß der Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die Wandhöhe ist definiert als die Höhe zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 2.3 Dächer

#### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Bauweise II+D (Parzellen 1 mit 2): Satteldach (SD), Dachneigung 30-45°, WH max. 6,50 m, FH max. 12,00 m

Bauweise II (Parzellen 3 mit 7): Satteldach (SD), Dachneigung 15-45°, WH max. 6,00 m, FH max. 8,50 m

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (maximal 25 v. H. der Gebäudgrundfläche) sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-45° sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig.

### **2.3.2 Dacheindeckung**

Für Satteldächer sind zur Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind beliebige Dacheindeckungen einschließlich Dachbegrünung zulässig.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem oder polygonalem Grundriss, sind unzulässig.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Spaltklinker, o.ä. sind nicht zulässig.

Blockhäuser („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

### **2.5 Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen an der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze darf 1,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind senkrechte Holzlatten- und Metallgitterzäune sowie Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe. Außerdem zulässig sind Natursteinmauern bis max. 1,00 m Höhe. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg.

Für Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden keine Regelungen getroffen; hier gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO).

### **2.6 Geländemodellierung**

Stützmauern und Böschungen zur Terrassenbildung im Gartenbereich bzw. zum Höhenausgleich zwischen den Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

### 3 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

##### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Auf der öffentlichen Grünfläche neben dem Wendepunkt ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Arten aus der Pflanzliste „Heimische Laub- und Obstbäume“. Abweichungen von der Plandarstellung sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

##### **Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“. Der dauerhafte Erhalt bestehender Bäume wird auf das Pflanzgebot angerechnet.

#### 3.2 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Die genannten Straucharten dienen der Orientierung für eingrünende Strauch- und Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

##### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

##### **Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“**

Heimische Laubbäume:

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| - <i>Acer campestre</i>     | Feld-Ahorn      |
| - <i>Acer platanoides</i>   | Spitz-Ahorn     |
| - <i>Betula pendula</i>     | Hänge-Birke     |
| - <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche       |
| - <i>Prunus avium</i>       | Vogel-Kirsche   |
| - <i>Sorbus aria</i>        | Echte Mehlbeere |
| - <i>Sorbus aucuparia</i>   | Vogelbeere      |
| - <i>Malus sylvestris</i>   | Holz-Apfel      |
| - <i>Tilia cordata</i>      | Winter-Linde    |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde    |

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.:

- *Malus domestica* Apfel, z. B. in folgenden Sorten:  
'Geflammtter Kardinal'  
'Boskoop'  
'Roter Eiserapfel'

- *Pyrus communis* Birne, z. B. in folgenden Sorten:  
'Gute Graue'  
'Gellerts Butterbirne'  
'Köstliche von Charneux'
- *Prunus domestica* Zwetschge, z. B. in folgenden Sorten:  
'Fränkische Hauszwetschge'

Heimische Sträucher:

- *Amelanchier ovalis* Gewöhnliche Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Buddleja davidii* Schmetterlingsstrauch in Sorten
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Philadelphus coronarius* Pfeifenstrauch
- *Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
- *Ribes sanguineum* Blut-Johannisbeere
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

### 3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für Gehölzrodung u. Gebäudeabriss

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden, sind Gehölzrodungen und Baumfällungen **sowie der Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Bestandsgebäude ausschließlich außerhalb der Brutzeit**, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen.

## 4 Hinweise

### 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

**In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.**

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

#### 4.2 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Einfahrten und Hofbefestigungen in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteinen, etc.).

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

#### 4.3 Grundwasserschutz

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagewasser in das öffentliche Kanalisationssystem 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.

#### 4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden jedoch vorsorglich 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, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Roth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 4.5 Lärmschutz

Durch die geplante Einhausung der Holzlager- und Abbund-Halle auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 181, Gemarkung Georgensgmünd, wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm rechnerisch eingehalten werden und somit keine schädlichen Immissionen im Bereich des Neubaugebietes auftreten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass kurzzeitige Emissionsspitzen aus dem Säge- und Hobelwerk im Einzelfall durchaus zu Geräuschbelästigungen führen können, die von den künftigen Anwohnern des Baugebietes hinzunehmen sind.

Ausfertigung:

Georgensgmünd, den \_\_\_\_\_

Ben Schwarz, 1. Bürgermeister