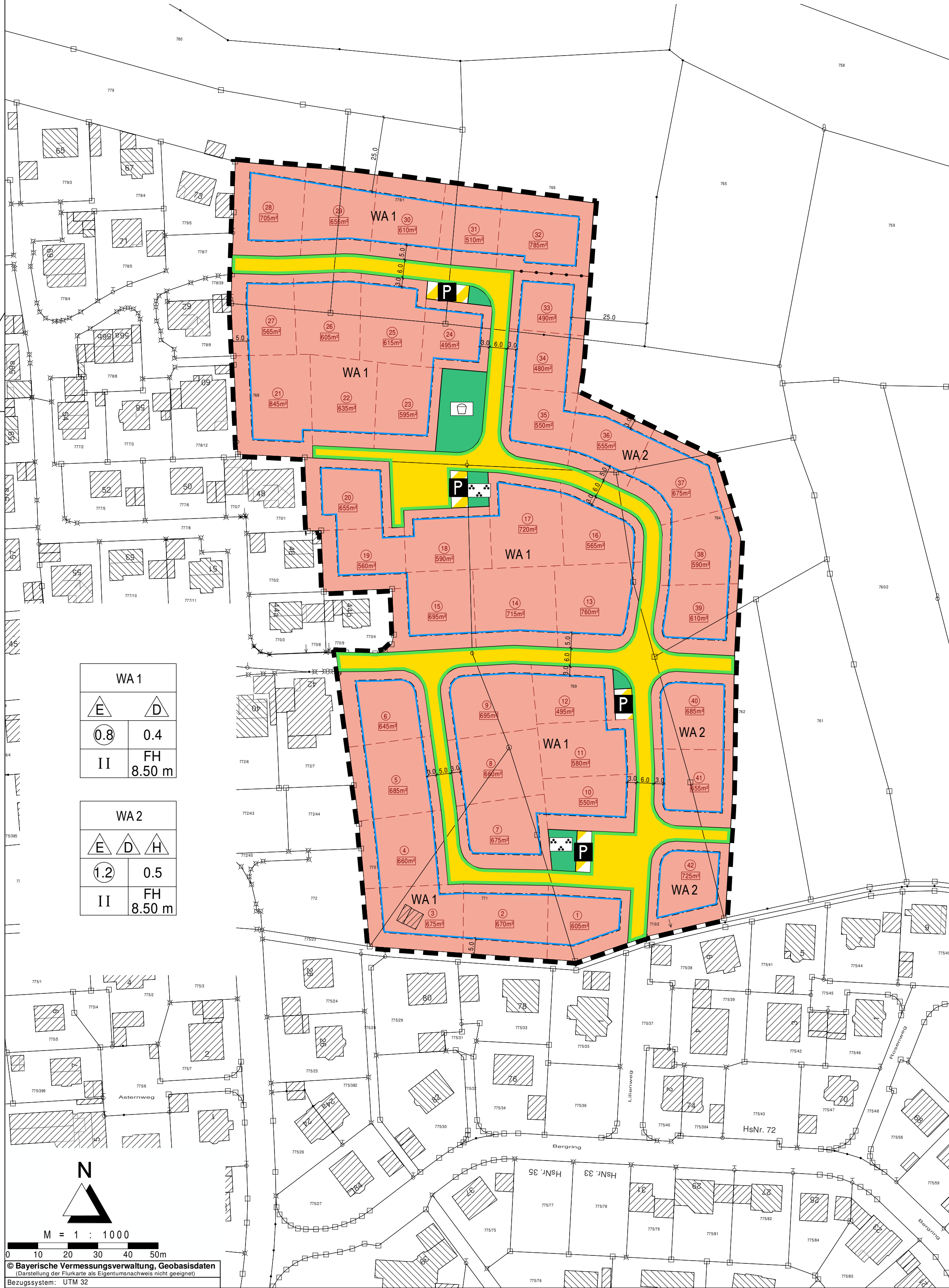


Bebauungsplan Georgensgmünd Nr. 48 "Oberer Berg II"



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,2 Geschößflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe in Meter als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient der höchste Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugspunkt.

OK RFB EG darf im Mittel maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Höhenplanung mit Darstellung des natürlichen und geplanten Gelände-verlaufs ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Einzelhäuser zulässig

D Doppelhäuser zulässig

H Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

769 Flurnummer

Gebäude Bestand

Bemaßung

Geplante Grundstücksgrenzen

Parzellen-Nummern (bei Einzelhausbebauung)

Ungefähre Parzellen-Größen

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge von Baukörpern (einschließlich zusammengehörenden Doppelhäusern und Hausgruppen) im Plangebiet 20 m nicht übersteigen. Ab 20 m Länge ist ein giebelseitiger Grenzabstand von mindestens 3 m Länge erforderlich.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf Zwei und in Doppel- und Reihenhäusern auf Eins begrenzt.

5. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf jedem Baugrundstück im Plangebiet mindestens eine Zisterne zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten und zu betreiben. Das Fassungsvermögen der Zisternen beträgt bei Einzelhäusern mindestens 5 m³, bei Doppelhäusern mindestens 4 m³ und bei Reihenhäusern mindestens 3 m³. Der Überlauf der Zisternen ist an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

Der Bau der Zisternen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. 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.

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 44 BNatSchG)

Gemäß § 44 BNatSchG sind im Plangebiet folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V-M 1 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

Vermeidungsmaßnahme V-M 2 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielle, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LiU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

Vermeidungsmaßnahme V-M 3 – Beseitigung der Bauholz-/Brennholzstapel im Oktober/November unter Beiziehung eines Fledermausexperten

Die Holzstapel im Süden des Geltungsbereichs sind im Zeitraum Oktober/November unter Beiziehung eines Fledermausexperten zu beseitigen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist in den öffentlichen Parkanlagen im Plangebiet jeweils eine Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica') oder ein Feld-Ahorn (Acer campestre auch als Sorte 'Eisrijk') zu pflanzen. Alternativ sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist in den privaten Grundstücken im Plangebiet je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Standort hierfür kann frei gewählt werden.

Pflanzliste „Heimische Laubbäume“:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Alternativ zu den Arten der Pflanzlisten können auch andere heimische Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreislachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth gepflanzt werden.

Die Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

9. Dachformen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind im Plangebiet alle Dachformen mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0-50°. Für Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-10° wird eine Dachbegrünung empfohlen.

10. Bauliche Form von Doppelhäusern und Hausgruppen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO müssen zusammengehörende Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) im Plangebiet eine wahrnehmbare bauliche Einheit bilden. Die Teilbaukörper dürfen einen seitlichen Wert von bis zu 2,50 m und einen Höhenversatz von 1,0 m (bezogen auf die traufständige Wand bis zum Schnittpunkt mit Unterkante Dachhaut) aufweisen. Die Dachform und Dachneigung der Teilbaukörper müssen identisch sein.

Einzel genehmigte Doppelhaushälften und Reihenhäuser setzen den baulichen Maßstab für die nachfolgend genehmigte, dazugehörige Bebauung.

11. Stein-, Schotter- und Kiesgärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind Stein-, Schotter und Kiesgärten über 2 m² Grundfläche je Baugrundstück im Plangebiet nicht zulässig.

12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden Einfriedungen am öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,20 m über anliegender Oberkante Straße bzw. Gehweg begrenzt. Mauern, Gabionen und Kunststoffgefächte sind grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht ausgeführt werden.

III. Hinweise

1. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Roth oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

2. Wild abfließendes Oberflächenwasser

Den Bauwerbern wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Hauseingänge und Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z.B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau).

3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer gewöhnlichen Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zeitweise Emissionen (wie Geruch, Staub und Lärm) ergeben können. Diese sind in dem ländlich geprägten Planungsraum als ortsüblich anzusehen und innerhalb des Plangebietes hinzunehmen.

4. Emissionen aus dem Bahnverkehr

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich aus dem Betrieb der Bahnstrecke Treuchtlingen – Nürnberg zeitweise Lärmemissionen ergeben können. Unter den zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegebenen Umständen können gegen diese Lärmemissionen keine Abwehransprüche geltend gemacht werden.

5. Nutzung der Solarenergie

Die Bauwerber werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung der Solarenergie (Solarpflicht gemäß Art. 44a BayBO) hingewiesen.

IV. Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Georgensgmünd hat in der Sitzung vom ____2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 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 ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 im Internet veröffentlicht und gleichzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis ____2025 beteiligt.
- Die Gemeinde Georgensgmünd hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2025 als Satzung beschlossen.

Georgensgmünd, den _____

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt

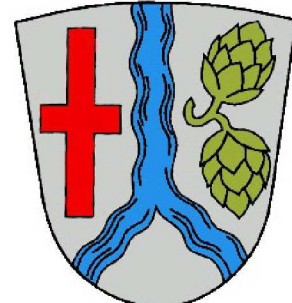
Georgensgmünd, den _____

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Georgensgmünd 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.

Georgensgmünd, den _____

Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Georgensgmünd

Bebauungsplan Georgensgmünd Nr. 48 "Oberer Berg II"



VORENTWURF

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

aufgestellt: 07.05.2025

geändert: 04.06.2025

C. Klos, Dipl.-Ing.