



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Für das Änderungsgebiet, umfassend Teilflächen der Flurstück-Nr. 1415 TFL, 1416/4, 1416/5, 1416/6, 1416/7, 1416/8, 1416/9 und 1388 TFL der Gemarkung Gremsdorf gilt die vom Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf im Maßstab 1:1000 vom 10.10.2008, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4, § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten, abweichend vom § 17 Abs. 1 BauNVO folgende Höchstwerte:

3.1 Allgemeines Wohngebiet
I + D: GRZ (Grundflächenzahl) 0,3
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6

§ 4 Vollgeschosse

Zulässig sind (als Obergrenze)
4.1 Allgemeines Wohngebiet I + D (Erd- und Dachgeschoss)

§ 5 Bauweise

5.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:

5.1.1 Es sind nach Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nur Einzelhäuser zulässig. Offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt.

5.2 Im Geltungsbereich wird weiterhin festgesetzt:

5.2.1 Fassadenverkleidung in Asbestzement, greifbarfarbene Fliesen und farbige Glasbausteine werden ausgeschlossen. Holzschalungen ohne grelle Farbbehandlung sind zulässig.
5.2.2 Außenfassaden sind mit Putzflächen in gedeckten Farben nicht rein weiß - auszuführen. Für Teilflächen kann eine andere Oberflächenbehandlung nach Maßgabe von 5.2.1 zugelassen werden.

5.2.3 Einpassen ins Gelände

Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegender Geländeoberkante liegen.

5.3 Garagen

- Garagen und Nebengebäude i.S.d. Art. 7 Abs. 5 BayBO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen sind giebelständig an der Grenze zulässig.
- Garagen können mit den Hauptbau zusammengebaut werden.
- Bei Satteldachgaragen wird die max. Trauf- bzw. Firsthöhe auf 3,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt.
- Für Grenzgaragen besteht hinsichtlich der Gestaltung gegenseitige Anpassungspflicht.

5.4 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

§ 6 Dach

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Wohnhaus 40° bis 48°, Garage 40° bis 48°

6.1 Es wird Satteldach vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Garagen.

6.2 Kniestöcke max. 50 cm bis UK Fußplatte

6.3 Abstellungen werden ausgeschlossen; Krüppelwalm ist möglich.

6.4 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen nur eine geringere Länge als 1/3 der Dachfläche einnehmen. Fledermaus- und negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Nur 1 Gaube je Taufseite darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Mehrere Einzelgauben dürfen 2 m Länge nicht überschreiten.

6.5 Seitlicher Dachüberstand Ortsgang max. bis 35 cm.

6.6 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine (Form: Falz oder Biber), Fartton naturrot.

§ 7 Einfriedigen

7.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,0 m begrenzt.

7.2 Für Abzünungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und für die zurückgesetzten Einfriedungen sind öffentliche Verkehrsflächen vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.

7.3 Holzzaune sind als Holzlatenzäune mit vertikaler Lattenrichtung auszuführen.

7.4 In allen von 7.2 abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt.

7.5 Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von mindestens 5 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,0 m beträgt.

§ 8 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, daß die Niederschlag versickern kann.

§ 9 Pflanzgebote

9.1 Im Gebiet des Änderungsbereiches ist eine ökologische Ausgleichsfläche als Obstbaumwiese auf Fl.Nr. 1416 herzustellen. Laut Nachweis naturschutzrechtlicher Eingriffsfelder sind für die Eingriffsfelder (Verkehrflächen und Baugrundstücke) folgende Ausgleichsflächen erforderlich:

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 / 2. ÄNDERUNG
insgesamt nachzuweisen: 969,2 m²
davon für Öffentliche Verkehrsfläche: 27,6 m²

Eingriffsfeld	Prozent	Ausgleichsfläche
1) Umwidmung Ackerfläche in Wohnbaufläche GRZ 0,3		
2.354 m ²	40 %	941,6 m ²
2) Umwidmung Grünfläche in Verkehrsfläche 1,0		
46 m ²	60 %	27,6 m ²

Für die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen gelten folgende Anforderungen:

9.2 Schaffung von Streubstweesen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbereitgung nach DIN 18915
 - Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
 - je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
 - Einsatz Gras-Kräutermischung „Heublumensaat“
 - Erstellung von Schutzvorrichtungen
 - Fertigstellung- und Entwicklungspläne:
- Die Streubstweesen erhalten Einzelstammenschutz und über die Dauer von 5 Jahren einen jährlichen Kronenerziehungsschnitt. Die angelegten Wiesenflächen werden zwecks Nährstoffentzugs und Aushagerung für die Dauer von 20 Jahren 2-mal jährlich gemäht und das Märgut beseitigt.

9.3 Exemplarische Pflanzliste für naturschutzrechtl. Ausgleichspflanzungen

- Ordnung: STU 18/20, Hochstamm 3 x v
Tilia cordata Winterlinde
 - Ordnung: STU 16/18, Hochstamm 3 x v
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Prunus avium Vogelkirsche
 - Obstgehölze, H, STU 10/12
Apfel
Goldrenette
Geheimrat Dr. Oldenburg
Gloster
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Ortario
Weißer Klarapfel
Weißer Winterlockenapfel
- Birnen
Alexander Lucas
Conferencebirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
- Kirschen
Büttner's Rote Knorpel
Grosse Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe Herzkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Zwetschgen
Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

4. Sträucher und Großsträucher: 2 x versetzt

- Größe 60/80; 80/100 oder 100/150
- Crataegus mon. Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus Traubenkirsche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Haselnuß

TEXTLICHE HINWEISE

1.1 Grundwasser
Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angegriffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 3 WaWG und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

1.2 Niederschlagswasser
Im Sinne eines verantwortungsbewußten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenwasserbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zuzuführen.

Es wird empfohlen, den Überlauf aus dem Regenwasser-sammelbehälter bei geeigneten Bodenverhältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasser- und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

1.3 Bei eventueller Regenwasserspeicherung durch Einbau von Zisternen wird darauf hingewiesen, dass es unsicher ist, ob die Zisternen mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann, was nach der Trinkwasserverordnung (§ 17) und nach der DIN 1988 T. 4 nicht zulässig ist.

1.4 Eine Trinkwassernachspeisung ist nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A 1 erlaubt (DIN 1988 T. 4). Auch an anderen Stellen der Trinkwasseranlage darf es keine direkte Verbindung mit der Dachablaufwasseranlage geben (z.B. Spülkästen).

1.5 Dachablaufwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich zu kennzeichnen.

1.6 Aus ökologischer Sicht sollte wegen Mangels an Depositionsraum soweit als möglich, durch entsprechende Höhenfestlegung der Gebäude zur Straße, der anfallende Erdmüll auf dem Grundstücksgelände untergebracht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 8 Poppenwind - 2. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 698 am 11.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.01.2005 hat in der Zeit vom 20.06.05 bis 20.07.05 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 698 vom 11.06.05).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.05 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.03.06 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2005 wurde gemäß Beschluss vom 05.08.05 in der Zeit vom 27.03.06 bis 27.04.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum ersten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 718 vom 18.03.06).

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 05.05.2006 wurde gemäß Beschluss vom 05.05.06 in der Zeit vom 26.08.08 bis 26.09.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 781 vom 16.08.08).

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.10.2008 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 10.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gremsdorf, den 15. SEP. 2014

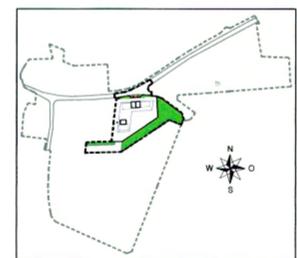
Walter
Erster Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 940 vom 19.09.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gremsdorf, den 2.4. SEP. 2014

Walter
Erster Bürgermeister



ÜBERSICHT

- Festsetzung durch Planzeichen
- Bebauung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 2. Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - zulässige Geschossflächenzahl (Höchstwert) 0,3
 - zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert) I+D
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - vorgeschriebene Haupt-Firstrichtung
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Private Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinien
 - Einfahrt
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs 1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Ga Garage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Festsetzung durch Planzeichen
- Grünordnung**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Bäume zu pflanzen
 - zu erhaltender Baum
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (9 Abs 6 BBauG) Anlagentyp: Obstbaumwiese (siehe textliche Festsetzungen 9.2 u. 9.3)
- Hinweise durch Planzeichen
- geplante Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Flurstücksnummer 486
 - bestehende Gebäude
 - Parkplatz vorhanden
 - bestehende öffentliche Grünflächen

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" POPPENWIND " 2. ÄNDERUNG M 1 : 1000

GEMEINDE GREMSDORF LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

STAND: 10.10.2008