

**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 1308 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 (Geschosflächenzahl) 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, greifbarfarbige 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 festzusetzender 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 zusammengelagert 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 Abmessungen 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), Fartion 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 wird Material Holz 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 Flächen 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 Eingriffsflächen (Verkehrflächen und Baugrundstücke) folgende Ausgleichsflächen erforderlich:
- BEBAUUNGSPLAN NR. 8 / 2. ÄNDERUNG  
insgesamt nachzuweisen: 969,2 m<sup>2</sup>  
davon für Öffentliche Verkehrsfläche: 27,6 m<sup>2</sup>
- | Eingriffsfläche                                   | Prozent | Ausgleichsfläche     |
|---|---------|----------------------|
| 1) Umwidmung Ackerfläche in Wohnbaufläche GRZ 0,3 |         |                      |
| 2.354 m <sup>2</sup>                              | 40 %    | 941,6 m <sup>2</sup> |
| 2) Umwidmung Grünfläche in Verkehrsfläche 1,0     |         |                      |
| 46 m <sup>2</sup>                                 | 60 %    | 27,6 m <sup>2</sup>  |
- Für die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen gelten folgende Anforderungen:
- 9.2 Schaffung von Streubstwesen
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenverbesserung 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 Schutzeinrichtungen
  - Fertigstellung- und Entwicklungsplanung
- Die Streubstämme erhalten Einzelstammenschutz und über die Dauer von 5 Jahren einen jährlichen Kronenerziehungsschnitt. Die angelegten Wiesenflächen werden zwecks Nährstoffentzug 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  
Goldnelse  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Gloster  
Goldparäne  
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 Princeskirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Kassins Frühe Herzkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Zwetschen  
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 Untersuchungen 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 WVG 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 Trinkwasserverordnung 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 Dach-ablaufwasseranlage 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**

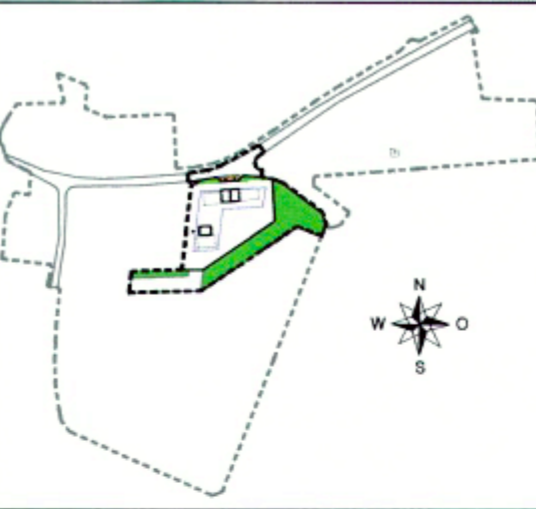
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nr. 8 Poppenwind - 2. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt Nr. 698 am 11.06.2005 ortsüblich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

Gremsdorf, den 2.4. SEP. 2014

*Walter*  
Erster Bürgermeister



ÜBERSICHT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" POPPENWIND " 2. ÄNDERUNG  
M 1 : 1000

GEMEINDE GREMSDORF  
LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT

STAND: 10.10.2008