

Bebauungsplan Nr. 49 "Nähe Raiffeisen"

Präambel

Die Gemeinde Gerolsbach beschließt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 49 „Nähe Raiffeisen“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) **Planzeichnung**
- B.) **Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) **Hinweise durch Planzeichen**
- D.) **Festsetzungen durch Text** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
- E.) **Hinweise durch Text** (siehe Anlage Festsetzungen und Hinweise durch Text)
- F.) **Verfahrensvermerke**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

Anlagen:

- Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 22.11.2022 (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Einödshofer)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Oktober 2021 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Verträglichkeitsuntersuchung vom 16.04.2021 (CIMA Beratung + Management GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2022 (VLI Verkehrsplanung Link)
- schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2022 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

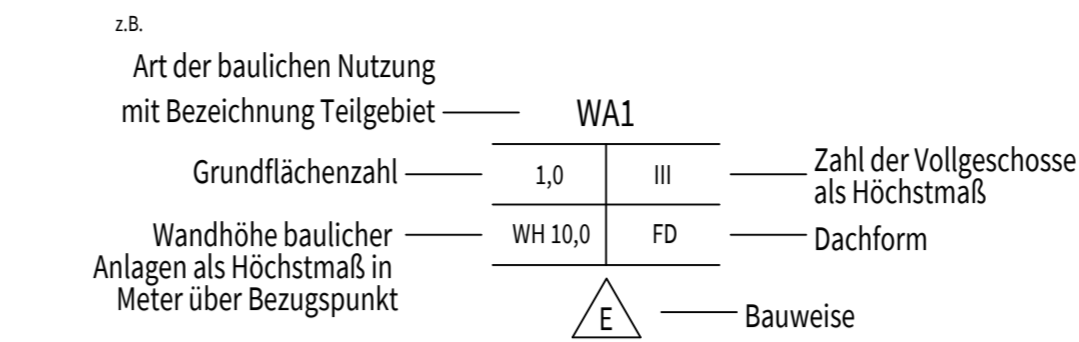
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2 **SO1** Sonstiges Sondergebiet SO1 "Einzelhandel" gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.3 **SO2** Sonstiges Sondergebiet SO2 "Stellplätze" gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 z.B. GR 250 m² Grundfläche zusätzlich ist eine GR von 100 m² für Terrassen und Balkone zulässig.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.3.1 III bis zu drei Vollgeschosse zulässig
 - 2.3.2 II+T zwei Vollgeschosse mit zusätzlich einem Terrassengeschoss als Vollgeschoss zulässig; das Terrassengeschoss ist an mind. zwei nicht gegenüberliegenden Gebäudeseiten für mind. 2,5 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- 2.4 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
 - 2.4.1 WH 10,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
 - 2.4.2 WH EG 7,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt Erdgeschoss (Einzelhandel)
 - 2.4.3 WH OG 13,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt 1. und 2. Obergeschoss (Nutzungen über Einzelhandel)
- 2.5 z.B. 462,5 Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen Null Fertigfußboden Erdgeschoss
- 2.6 FD Dachform: Flachdach

2.7 Nutzungsschablone



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßengrenzlinie
- 4.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsflächen, Stellplätze, Begleitgrün und Zuwegungen
- 4.4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: fußläufige Verbindung zum Plangebiet sowie verkehrliche Erschließung der angrenzenden Flurstücke
- 4.5 Einfahrtbereich

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.1
- 5.2 Private Grundstücksfläche: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.2
- 5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.5
- 5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.6
- 5.5 Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.7
- 5.6 vorhandener Baum (Lage ca.), gemäß Vermeidungsmaßnahme V3 der saP zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. Festsetzung durch Text Punkt D.8.1)
- 5.7 vorhandene Bäume (Neupflanzungen), zu erhalten, bzw. bei Ausfall durch gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen
- 5.8 Öffentliche Grünflächen als Verkehrsleitgrün

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2 Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Festsetzungen
- 6.3 Werbeanlagen gemäß Festsetzungen durch Text
- 6.4 Standort für Fahnenmaste gemäß Festsetzungen durch Text

C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. z.B. Höhengichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen Null
- 3. z.B. 480/1 Flurstücksnummer
- 4. Gebäudevorschlag
- 5. Stellplatzvorschlag
- 6. bestehendes Gebäude
- 7. bestehende Gebäude zum Abbruch

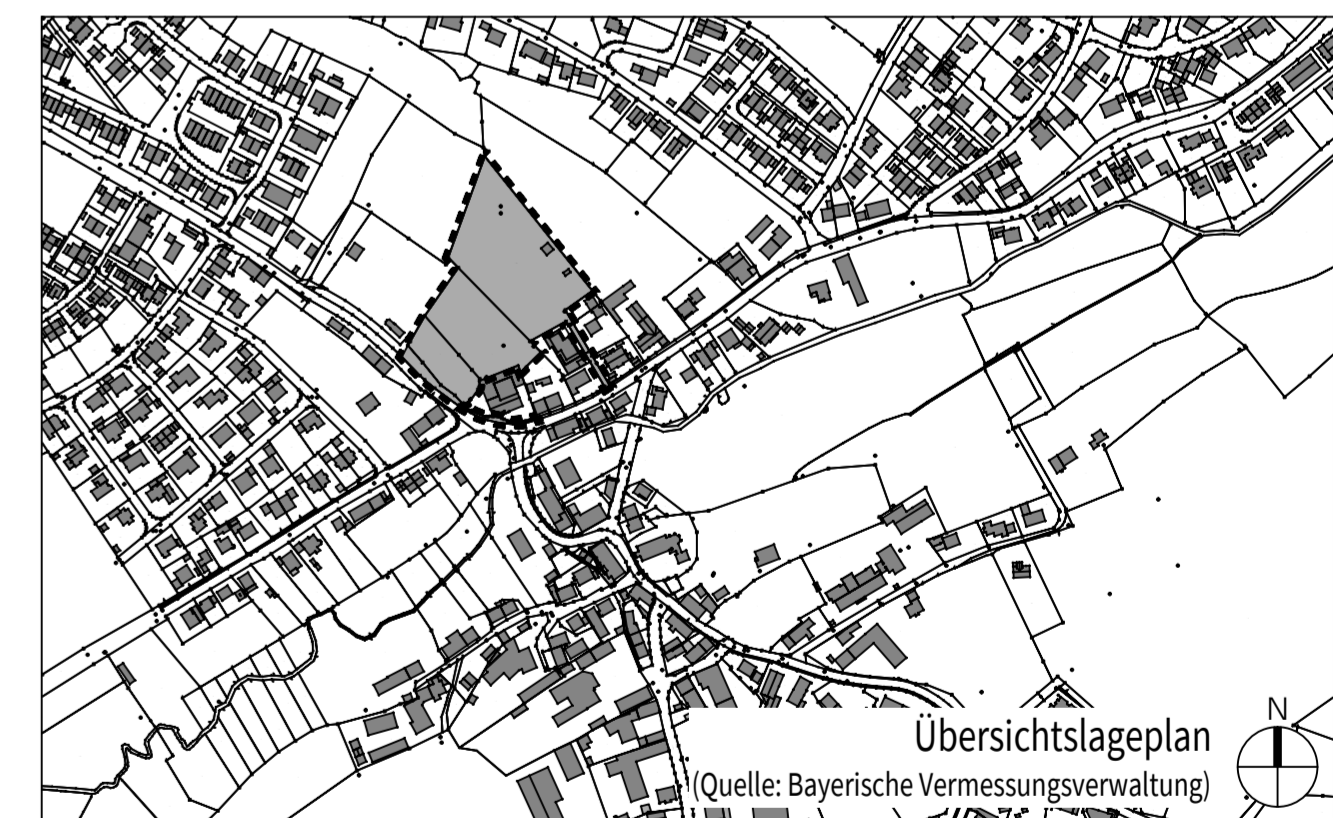
- 8. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern: Biotop Nr. 7534-1092-001 Streuobstbestand am Rand von Gerolsbach
- 9. vorhandene Einzelbäume, Feldgehölze und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung), Beseitigung erforderlich bzw. möglich
- 10. vorhandener Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Plangebietes
- 11. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Aktennummer: D-1-86-125-2 Funktion: Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle, Saalkirche, Kapelle

F.) Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.08.2022 bis 27.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- 3. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 27.09.2022 beteiligt.
- 4. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2022 als Satzung beschlossen.
- 5. Ausgefertigt
Gerolsbach, _____ 2022
(Martin Seitz, 1. Bürgermeister)
- 6. Der Satzungsbeschluss vom 22.11.2022 wurde am _____ 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Baumut zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gerolsbach, _____ 2022
(Martin Seitz, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Gerolsbach Bebauungsplan Nr. 49 "Nähe Raiffeisen"



DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 22.11.2022

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher

H. Einödshofer

