

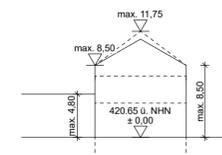


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RÖTH-OST" (TEILÄNDERUNG)

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Forkendorf mit der Flurnummer 147 und 147/7.
 Die Gemeinde Gesees erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit der §§ 1, 2, 3, 4, 8 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- A) Festsetzungen durch Zeichen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: bis max. 0,6
 2.2 GFZ 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO: bis max. 1,0
 2.3 I | II+D Zahl der Vollgeschosse (→ als Höchstmaß 3 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.) In Teilbereichen nur 1 Vollgeschoss zulässig.
- 2.4 Wandhöhe max. Die Wandhöhe (an der Traufseite) wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO. (Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.) Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 8,50 m. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachneigung bzw. der oberste Wandabschluss gemessen von der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 11,75 m.
- 2.5 Firsthöhe max.
- 3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- 3.2 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- 3.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Carports)
- 3.5 Nutzungsschablone
- MI = Mischgebiet
 GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl
 DN = Dachneigung
 SD = Satteldach, FD = Flachdach
 KN = Kniestock
 WH = Wandhöhe
 FH = Firsthöhe
- o = offene Bauweise
- 4.0 Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" Zufahrt über öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3 Sichtfeld Straße, von sämtlichen Sichthindernissen freizuhalten
- 5.0 Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5.1 Private Grünfläche
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 6.1 Pflanzvorschlag zum Anpflanzen von Bäumen
- 7.0 Schemaschnitt**
 Schemaschnitt mit den möglichen Dachformen und festgesetzten Höhen.



- B) Festsetzungen durch Text**
- 1.0 Bauliche Gestaltung**
- 1.1 Gebäudesockel, Geländemodellierung**
 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wird auf maximal 420,65 ü. NHN festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind bis max. 1 m zulässig.
- 1.2 Dachformen, Dachneigung**
 zulässige Dachformen mit zulässiger Dachneigung:
 Dachneigung: 30° - 37° Satteldach (SD)
 Im Bereich von nur einem Vollgeschoss ist ein Flachdach (FD) zulässig.
- 1.3 Dacheindeckung**
 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in roter, schwarzer und grauer oder anthrazitfarbener Farbe zulässig. Alternativ Metalleindeckungen in gleicher Farbe.

- 1.4 Zulässiger Kniestock und Dachüberstände**
 Kniestock: maximale Höhe Kniestock 1,25 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden DG bis Unterkante Fußpfette. Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
 a) an der Traufe: max. 1,00 m b) am Ortsgang: max. 0,50 m
- 1.5 Dachaufbauten (Gauben)**
 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind zulässig mit folgenden Einschränkungen:
 a) Abstand zum Ortsgang: mind. 1,00 m
 b) Abstand zum First: Der höchste Punkt der Gaube muss am Schnittpunkt mit der Dachfläche mind. 0,50 m niedriger sein, als der Dachfirst am Hauptdach.
 c) Gesamtlänge aller Gauben: max. bis 1/3 der Dachlänge
 Anlagen zur Solarnutzung mit Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
- 1.6 Äußere Gestaltung**
 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z. B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholzverkleidung.) Wände in auffälligen Mustern und in grellen Farben sind nicht zulässig. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
- 1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
- 1.8 Abstandsflächen**
 Ungeachtet der Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zwingend einzuhalten.
- 2.0 Stellplätze, Carports und Nebengebäude**
- 2.1 Carports und Stellplätze** sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen für Gebäude bzw. Carports, zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2 Aneinandergrenzende und Carports** sind in einheitlicher Flucht, sowie einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 2.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größenordnung einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO.
- 2.4 Flächenbefestigung**
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und alle Privaten Flächen außer Zufahrten sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundener Decke, Sickerpflaster, Naturstein-/ Betonstein- und Rasenpflaster) mit großem Fugenteil herzustellen.
- 3.0 Grünordnung und Freiraumgestaltung**
- 3.1 Pflanzgebot**
 Für je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laub- bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- 3.2 Einfriedungen**
 Zäune bis H = max. 1,25 m ab OK-Straße bzw. OK-Gelände sind zulässig. Hecken gelten nicht als Einfriedungen.
- 3.3 Bepflanzung**
 Bepflanzungen zur freien Landschaft hin nur mit Laub- und Blühtengehölzern, keine Nadelgehölzer. Bei Neupflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
 Gehölzer bis zu 2,0 m Höhe → mind. 0,5 m Abstand von der Grenze
 Gehölzer über 2,0 m Höhe → mind. 2,0 m Abstand von der Grenze

- C) Textliche Hinweise**
- 1.0 Oberflächenwasser, Zisterne**
 Die Regenwasser (Dachentwässerung) kann in Zisternen gesammelt von den Privathaushalten genutzt werden. Eine direkte Verbindung der Regenwasser- mit der Trinkwasseranlage ist nicht zulässig.
- 2.0 Inhalt der Bauvorlage**
 Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen oder geplanten Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung in Metern über NHN sowie die geplanten Geländeveränderungen darstellt werden.
- 3.0 Deckmallschutz (DSchG)**
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit, die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 4.0 Schallschutz**
 An der Süd- und Ostfassade dieses Gebäudes sind im Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) erforderlich. Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Norden zu orientieren.
- 5.0 Landwirtschaft**
 Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten, welche auch zu unüblichen Zeiten zu dulden sind.
- 6.0 Altlasten**
 Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, sind ein geeignetes Fachbüro oder die Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu informieren (gesetzliche Meldepflicht Art. 1 Abs. 1 BayBodSchG i.V.m. §4 Abs. 3 u. 6 BBodSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- Die Gemeinde Gesees hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung) ist damit in Kraft getreten.

Gesees, den _____ (Siegel) Harald Feulner (1. Bürgermeister)



**Gemeinde
Gesees**

Gemeinde Gesees (Landkreis Bayreuth)
 Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach
 Kanzleistraße 3
 95511 Mistelbach
 Telefon: 09201 987-0
 Telefax: 09201 987-22

2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST" (Teiländerung)

Bearbeitet:	Erstellungsdatum	Maßstab
Geprüft:	11.02.2025	1 : 500
Gesees, 11.02.2025	Harald Feulner, Erster Bürgermeister	