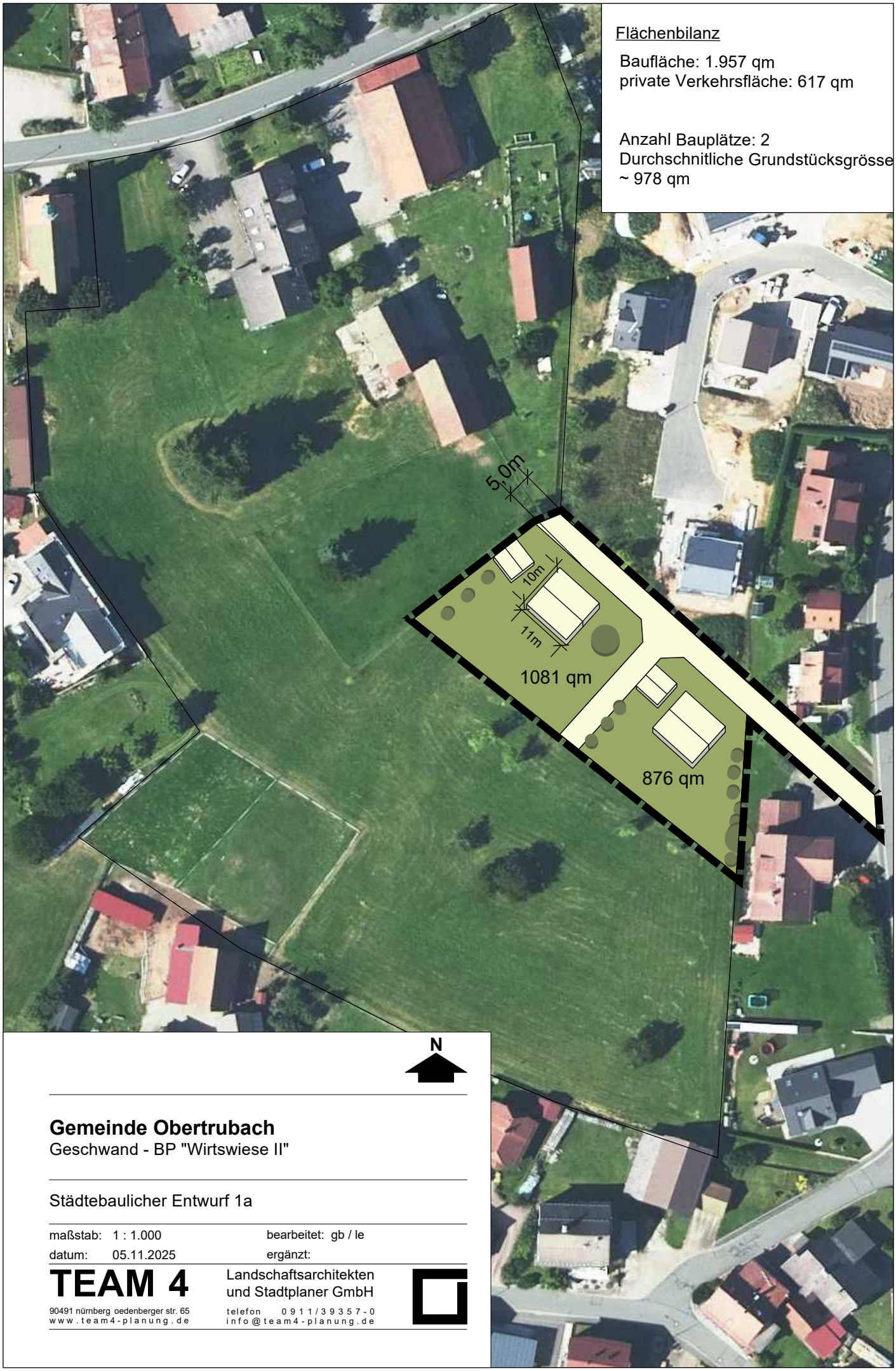


Flächenbilanz

Baufläche: 1.957 qm
private Verkehrsfläche: 617 qm

Anzahl Bauplätze: 2
Durchschnitliche Grundstücksgrösse
~ 978 qm

Gemeinde Obertrubach
Geschwand - BP "Wirtswiese II"

Städtebaulicher Entwurf 1a

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / le
datum: 05.11.2025 ergänzt:

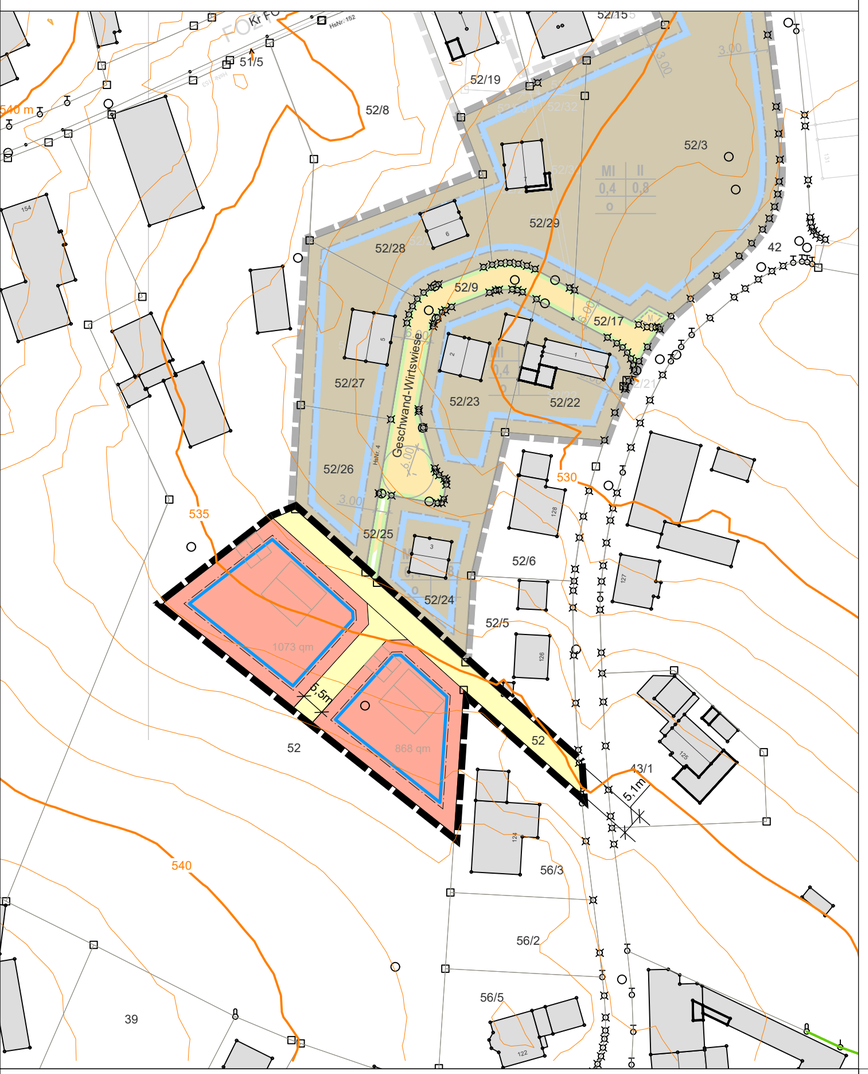
TEAM 4
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Obertubach erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wirtswiese II" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

52 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

540 — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

mögliche Gebäudestellung

1. Änderung Bebauungsplan "Wirtswiese" 2022

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .....den Bebauungsplane mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den .....

.....
Markus Grüner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den .....

.....
Markus Grüner
Erster Bürgermeister

8. 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 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Obertrubach, den .....

.....
Markus Grüner
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Abstandsflächen
(§23 Abs. 3 BauNVO und Art.6 BayBO)

2.1 Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO, d.h. die Baugrenze darf nur ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden.

3. Carports und Garagen
(§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Von Verkehrsflächen ist vor Garagen und Carports ein Abstand (Aufstellfläche) von mind. 5,00 m einzuhalten.

4. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Gestaltung der Freiflächen/Gärten innerhalb des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

4.2 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist 1 großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

4.3 Niederschlagswasser
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist alternativ vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäudeform
Die Breite der Zwerchhäuser darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten. Der Abstand des Firstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in 1,0 m Abstand zu Ortgang, zur Traufe, zum First sowie zu benachbarten Dachaufbauten zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf die Hälfte der zugehörigen Hauslänge nicht überschreiten.
Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind sockellos und sichtdurchlässig zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Alternativ sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Mauern sind unzulässig.

3.2 Stützmauern können zum Abfangen von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.

3.3 Einfriedungen von Zu- und Einfahrten sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen (Dienststelle Memmelsdorf). Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

4. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.

5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu beachten: tags (06.00-22.00): 54 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 39 dB(A).
Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

6. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) werden bei der r Gemeinde Obertrubach, im Rathaus, Teichstraße 5 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Gemeinde Obertrubach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wirtswiese II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / le
datum: 05.11.2025 ergänzt:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

Gemeinde Obertrubach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Wirtswiese II“

Planungserfordernis **05.11.2025**

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

I

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Obertrubach unterstützt das Vorhaben Ortsansässiger, im Ortsteil Geschwand auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 52, Gmkg. Geschwand, ein allgemeines Wohngebiet mit vsl. 2 Bauparzellen zu entwickeln. Das überplante Flurstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

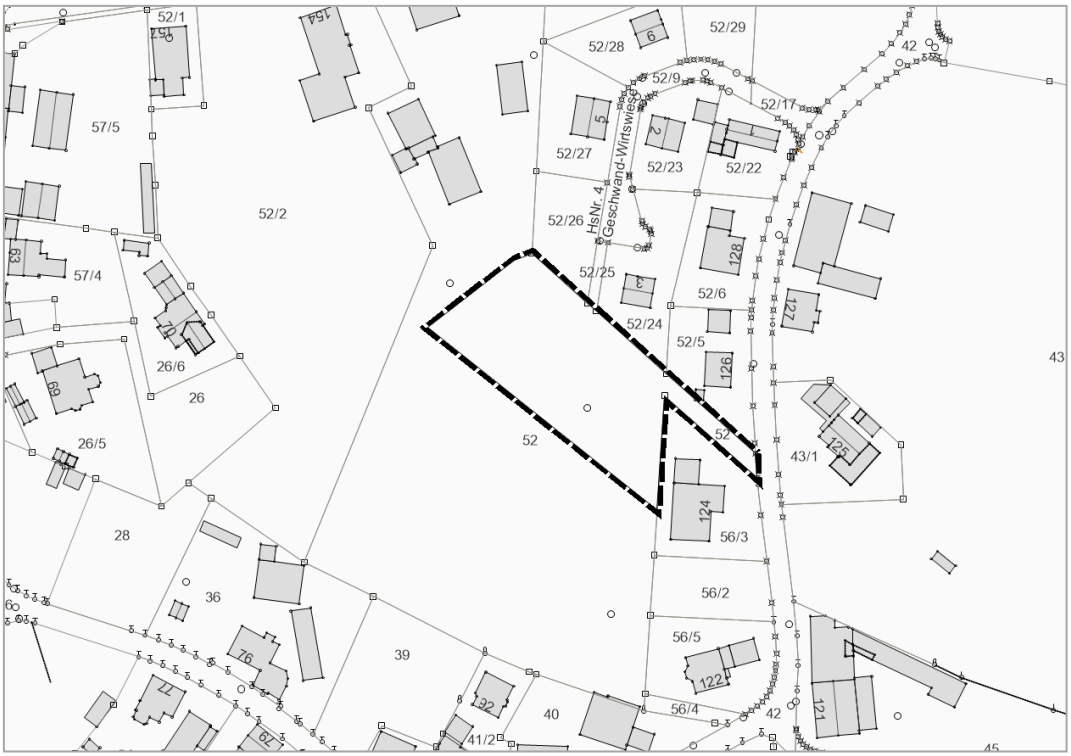
Bei der Überplanten Fläche handelt es sich um Innentwicklungspotenziale. Das gesamte Flurstück 52, Gmkg. Geschwand hat eine Größe von ca. 1,4 ha., davon sollen 0,26 ha als Baufläche ausgewiesen werden. Das Grundstück ist Teil einer Grünfläche im Zentrum des Ortes.

Die neu geplanten Baugrundstücke können direkt an die bestehende Verkehrsstraße über den Ausbau einer privaten Verkehrsfläche angeschlossen werden.

Die neuen Baugrundstücke grenzen im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wirtswiese“ an. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich auch bereits bestehende Wohnbebauung.

Da es sich bei der Planung um eine bedarfsgerechte Nachfrage nach Baugrundstücken im Innenbereich handelt, unterstützt die Gemeinde Obertrubach das Vorhaben und stellt den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Wirtswiese II“ im §13a BauGB Verfahren auf.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Geschwand der Gemeinde Obertrubach in der der Ortsmitte.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 0,26 ha, die eine Teilfläche der Fl.Nr. 52, Gemarkung Geschwand darstellt.