Abdruck

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

25 N 01.1900

München, 17.5.2006

NIEDERSCHRIFT

über die Einnahme eines Augenscheins
des 25. Senats des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs

in der Normenkontrollsache 1. Jürgen **Fleck**,
2. Helene **Schöner**
gegen Gemeinde Gochsheim
wegen Bebauungsplan Atzmann (3. Änderung)

23 Mai 2006

Beginn: 10.05 Uhr
Ende: 11.35 Uhr

am Mittwoch, den 17. Mai 2006

Gegenwärtig sind die Mitglieder des Senats:
Vorsitzender Richter am VGH Dr. Schechinger
Richter am VGH Dachlauer
Richter am VGH Petz
ferner
Angestellte Herborn-Ziegler als stellvertretende Urkundsbeamtin.

Auf Vorschlag des Gerichts sichern die Antragsgegnerin und der Beigeladene zu, dass sie mögliche Investoren und Interessenten für eine Bebauung des Grundstücks FlNr. 2745 darauf hinweisen werden, dass aufgrund der Festsetzung des angefochtenen Bebauungsplans eine überwiegende Wohnnutzung ausgeschlossen ist und etwa 50% gewerbliche Nutzung eingeplant werden müssen.

Gesamtbeurteilung

siehe Verfahrensordner – Normenkontrollverfahren !!

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitender Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

I+D — max. Anzahl der Vollgeschoße
I-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß
II+D — II-geschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß

SD — Satteldach

44° — Dachneigung

0.6 — Grundflächenzahl

(1.2) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

private Grünfläche (Kinderspielplatz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit über 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).

von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

1.2 Für die Hinweise

23 — Vorh. Wohngebäude

Vorh. Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

2745 — Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien

Stellung der geplanten Gebäude **(Bebauungsvorschlag)**

1.2.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätze, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

1.2.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann zur Regenwassernutzung in Haus und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haus, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.
Für die Sammelbehälter wird eine Mindestgröße von 2,5 cbm pro 100 qm befestigte Fläche empfohlen.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen (Telekommunikation)

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.1 und 2 DSchG).

1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszuführen.

1.4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

1.4.4 Der Einbau von wassers**par**enden Armaturen und Spülkästen wird empfohlen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehende Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Atzmann" der Gemeinde Gochsheim, **in der Fassung der letzten Änderung.**

2.2 Das Bauland ist festgesetzt als:
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

2.3 Die geplanten Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über Oberkante natürliches Gelände liegt.

2.4 Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschoße bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht.

2.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.7 Die Traufhöhe der geplanten eingeschossigen Gebäude wird mit max. 4,0 m die der zweigeschossigen mit max. 6,5 m festgesetzt.

2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.9 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel und Betondachsteine zugelassen.

2.10 Auf den geplanten Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben(n) darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 1,5 m festgesetzt. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe sein.

2.11 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstück herzustellen.

2.12 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung der Wohngebäude vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten.

2.13 Die Wandhöhe der Garagen wird mit max. 3,00 m festgesetzt.

2.14 Für die Gestaltung der Freiflächen ist zusätzlich zu den Bauplänen ein Freiflächengestaltungsplan anzufertigen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt abzustimmen und spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen ist.

2.15 Die geplanten Hauptgebäude sind hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie der Farbgestaltung der Außenfassade einheitlich zu gestalten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 15. MRZ. 1999 bis 16. APR. 1999 im Rathaus in Gochsheim öffentlich ausgelegt.

Gochsheim, 19. April 1999

1.Bürgermeister

Die Gemeinde Gochsheim hat mit Beschluß des ~~Markt~~gemeinderates vom 25. MAI 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Gochsheim, 26. Mai 1999

1.Bürgermeister

Normenkontrolle ist abgeschlossen !

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 25. MAI 1999 ist am 23. 07. 99 durch Veröffentlichung im amtlichen Nachrichtenblatt der Gemeinde Gochsheim ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F.).

Gochsheim, 26. Juli 1999

1.Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT
3.AENDERUNG BEBAUUNGSPLAN
" ATZMANN "
IN GOCHSHEIM M. 1:1000

ÖERLENBACH, 26.06.1998
ÜBERARBEITET, 28.07.1998
ÜBERARBEITET, 02.02.1999
ÜBERARBEITET, 25.05.1999

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 43 184

DER ARCHITEKT:
architekturbüro
michael petzinella + partner
97712 oerlenbach, hauptstraße 5
telefon 0 97 36 / [illegible] 5