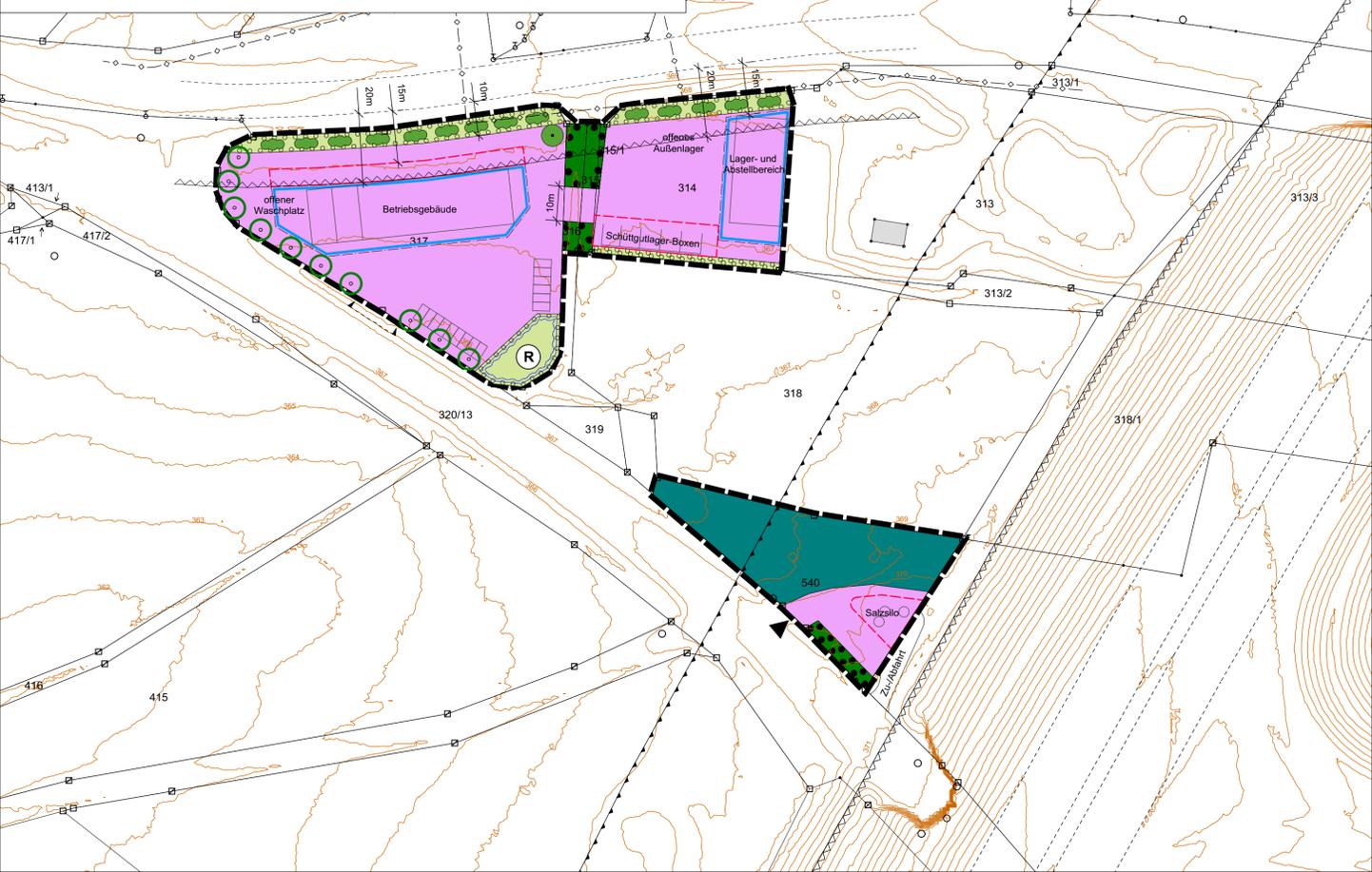


PRÄAMBEL
 Der Markt Schnaittach erfasst gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
 Fläche für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Bauhof
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Zufahrt
 Zu- und Abfahrtsbereich
- 4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 Pflanzgebot Strauchhecke (ohne stammbildende Gehölze)
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Hauptwasserleitung, unterirdisch

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Schnaittach, den
-
 Frank Pitterlein
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Markt Schnaittach, den
-
 Frank Pitterlein
 Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 1.1 Fläche für Gemeinbedarf
 Nutzungszweck: Bauhof. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6.
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze
 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,0 m (höhere Wandseite beim Pultdach), die maximale Gebäudehöhe 8,0 m (First beim Satteldach). Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 30 cm über der Oberfläche des vorhandenen Geländes liegen. Bezugspunkt: höchster Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
 Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 Es sind in offener Bauweise Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig.
 3.3 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 4.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird auf den Fl.Nrn. 72 und 72/1 Gmkg. Kirchrättenbach eine Fläche von 4.620 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet (teils bereits umgesetzt und im Okokonto, siehe Begründung). Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer Streuobstwiese zu erfolgen: Pflanzung Obstbaum-Hochstämme im Abstand 10-15 m, extensive Beweidung oder Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgut-abfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz.
 4.2 Pflanzgebot für Laubbäume
 Es sind nur heimische Laubbbaumarten als Hochstamm zulässig.
 4.3 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
 Es sind freiwachsende mind. 2-reihige Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit abschirmender Wirkung gem. Pflanzliste in der Begründung spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Pflanzdichte 1,5 m x 1,0 m. Pflege Rückschnitt oder abschnittsweiser Stocktrieb, so dass immer eine abschirmende Wirkung erhalten bleibt.
 4.4 Zu erhaltende Vegetationsbestände
 Die zu erhaltenden vegetationsbestände sind während der Bauzeit zu sichern und dauerhaft als Gehölzbestand bzw. naturnaher Graben zu erhalten. Rückschnitt oder Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind zulässig. Ggf. müssen Nachpflanzungen erfolgen.

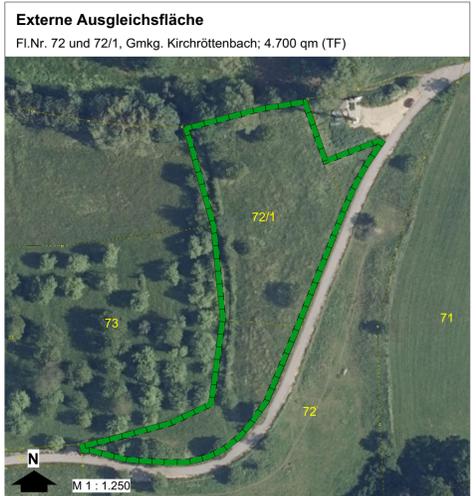
- 4.4 Flächen mit Begründungsbindung
 Die Flächen mit Begründungsbindung sind naturnah zu gestalten und wo nicht gem. Festsetzung B.4.3 bepflanzt als Graus-Krautfluren oder Staudenfluren mit heimischen Arten zu bepflanzen bzw. anzusäen. Kies- oder Schotterbeete sind unzulässig.
- 4.5 Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine Vogelbruten auf der Fläche stattfinden.
- 4.6 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 4.7 Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs-festsetzungen

- Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Dachneigung: 0 -20 Grad
- Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).
- Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

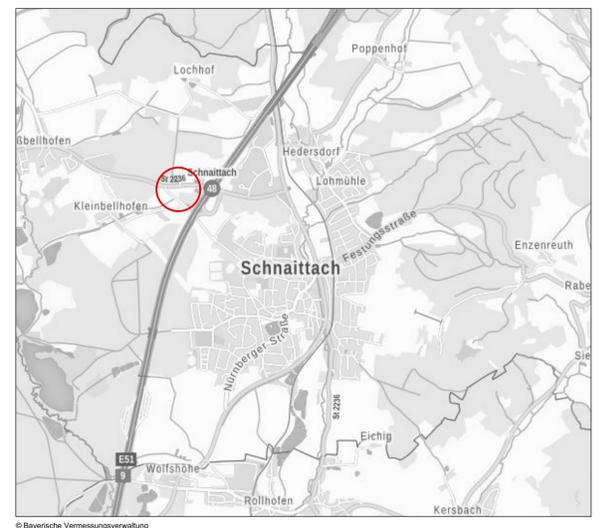
D. Hinweise

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Bauvorhaben im Bereich der Baubeschränkungszone der A9 sind dem Bauasträger vorzulegen.



7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Umgrenzung der Flächen, in denen Bebauung eingeschränkt zulässig ist (Baubeschränkungszone)
- Hinweise**
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung
- 400 Höhen in m ü. NN



Entwurf

Markt Schnaittach
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Bauhof"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 22.07.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

