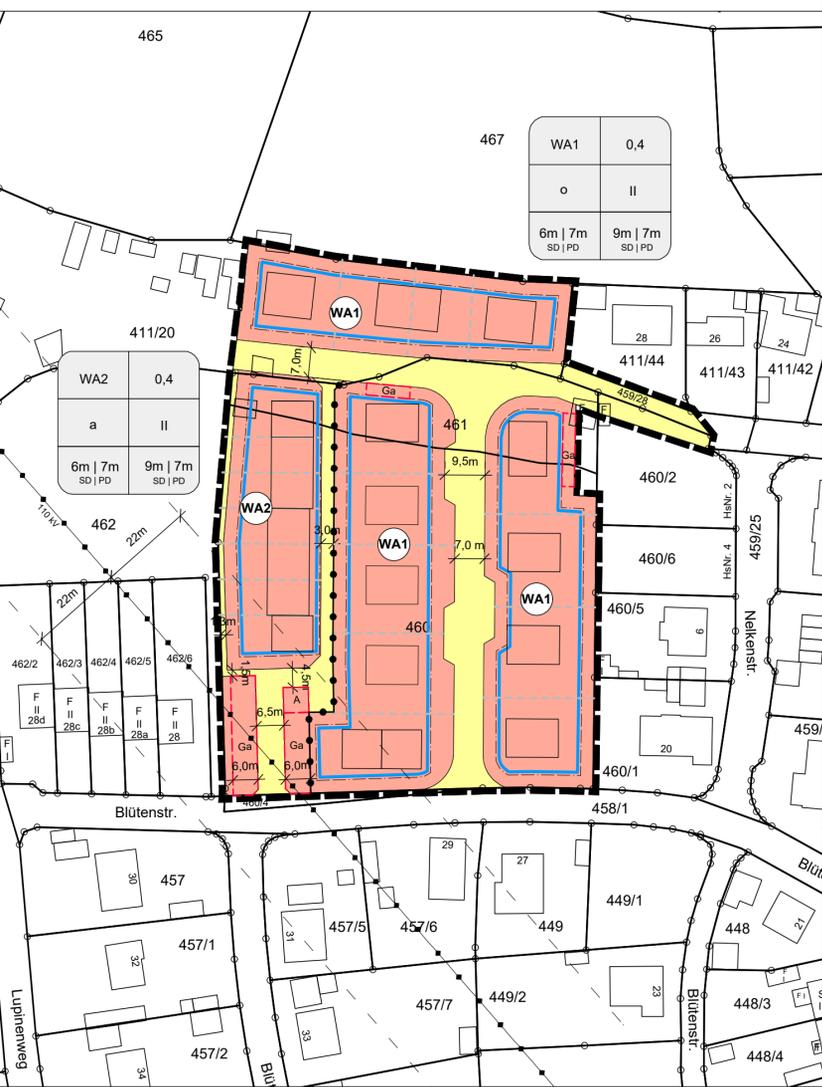


Der Markt Schnaittach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) 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. 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)
II Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)

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

Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / private Verkehrsflächen

9. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Freileitung, oberirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
A Umgrenzung von Flächen für Abfallbehälter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	Gebäudehöhe

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die Wandhöhe darf beim Pultdach max. 7,0 m betragen, beim Satteldach max. 6,0 m, Firsthöhe beim Satteldach max. 9,0 m.
Gemessen wird die Wandhöhe von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im WA 1: Offene Bauweise. Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
Im WA 2: Abweichende Bauweise. Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Hausgruppen mit einer Länge über 50 m zulässig sind. Nach max. 25 m ist ein Gebäudeversatz um mind. 1,0 m vorzusehen.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen sind in WA 1 innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, im WA 2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

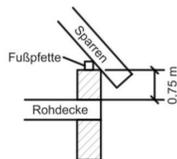
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
4.2 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.
4.3 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig.
4.4 Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

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

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock bei max. 0,75 m bis Unterkante Fußpfette, siehe Skizze.



1.2 Dachform
Satteldach oder flaches Pultdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe max. 50 cm, am Ortsgang max. 30 cm.

1.3 Dachneigung
Neigung beim Satteldach zwischen 16° bis 38°, bei Bauweise I+D und Wandhöhe unter 4,0 m 38° bis 55°, beim Pultdach zwischen 5° und 20°.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Gauben sind nur beim Satteldach zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtbreite darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m zum First 1,0m.

1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Blockhäuser sind nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. des privaten Fußwegs liegen oder bergseitig max. mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig, bei Hausgruppen bezogen auf das jeweilige Einzelhaus.

1.7 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden und durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen 5 m und bei Carports mind. 3 m.
2.2 Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und begrüntes Flachdach. Bei grenzübergreifenden Garagen besteht Anpassungspflicht bzgl. Dachform. Maßgebend ist die zuerst beantragte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
2.3 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

D. Hinweise

- Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 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. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2020 und am 23.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.09.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 20.05.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2021 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Schnaittach, den



Markt Schnaittach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 38 "Blütenstraße II"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb/mm

datum: 30.04.2021

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

