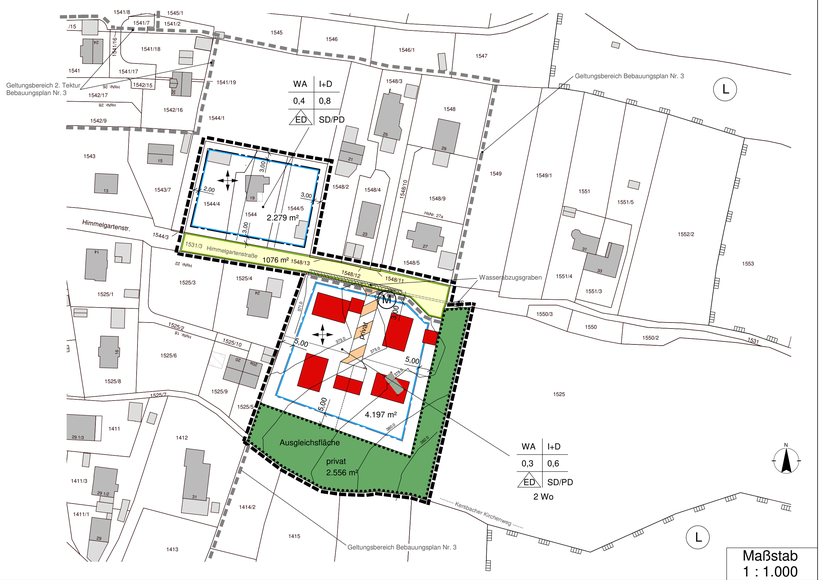
Markt Schnaittach - Landkreis Nürnberger Land
3.Tektur zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3
„Baugebiet östlich der Bahnlinie" (Festungsstraße bis Kersbacher Weg)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan

Die 3. Tektur des Bebauungsplans Nr. 3 beinhaltet die Grundstücke mit den, bei der Aufstellung gültigen, Fl.Nrn. 1544, 1544/4, 1544/5, 1548/11, 1548/12, 1548/13 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1525 und 1531/3 der Gemarkung Schnaittach.

2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 30.7.2023.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 / 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 / 0,8, laut Planeintrag soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoßzahl und überbaubare Fläche sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse II als (II), (E+U) und (E+D).

3. Bauweise

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude beträgt 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Erweiterungsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 1525) ist auf den Grundstücken zu versickern oder mit Rückhaltung in den öffentlichn Gragen einzuleiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugestaltung

1.1 Bei II (E+U) sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 32°, bei II (E+D) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Pultdächer mit 10° - 20° zulässig. Bei II (II) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Pultdächer mit 10° - 20° zulässig. Die max. zulässigen Wandhöhen sind in den Gebäudequerschnitten dargestellt.

Die Sockelhöhen betragen allgemein max. 0,50 m, gerechnet von OK-Gelände bis OK Erdgeschoßfußboden, eine Abweichung ist bei gleichzeitiger Einhaltung der vorgeschriebenen max. Wandhhöhe zulässig.

1.2 Garagen und eventuell damit zusammenhängend errichtete Nebenanlagen sind allgemein mit Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen. Bei Satteldachgaragen an der Grundstücksgrenze darf die Traufhöhe gemäß Art. 6, Abs. 7 BayBO das Maß von 3,00 m mittlere Wandhöhe nicht übersteigen.

1.3 Satteldächer dürfen nur mit naturroten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt werden. Pultdächen dürfen auch mit Metalldeckungen ausgeführt werden.

1.4 Kniestöcke sind zwischen 0,50 m und 1,00 m zulässig. Die Festlegung erfolgt in den Gebäudequerschnitten.

1.5 Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben bei I + D zulässig, wobei die Breite 1/3 der Traufläinge nicht überschreiten darf. Die Traufe selbst darf durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

1.6 Zwerchhäuser und Gegengiebel sind zugelassen und dürfen die Traufe unterbrechen, wenn sie kleiner als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

1.7 Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen.

1.8 Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte Putztöne vorgesehen werden. Aufdringliche, grelle oder glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

1.9 Wellblechgaragen oder sonstige, behelfsmäßig wirkende Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

1.10 Die Einfriedungen entlang der Straße sind einschl. eventuellem Sockel als höchstens 1,20 m, innerhalb der Sichtfläche höchstens 0,80 m hohe hölzerne Latten-, oder Bretterzäune auszuführen, ohne Unterbrechung durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen oder Einfahrten.
Trennzäune zwischen Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m Höhe erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist.
Farbgebung der Drahtzäune einfarbig in gedecktem Ton. Dies gilt unbeschadet der Beschränkung innerhalb der Sichtflächen. Rohrmattenzäune oder dergleichen sind unzulässig.

1.11 Entlang der Straße und zur offenen Landschaft sind keine Stein-Gabionenwände zulässig.

1.12 Steinfelder und Schottergärten sind nicht zulässig.

III. Hinweise (die Hinweise werden im laufenden Verfahren konkretisiert)

1. Denkmalschutz

2. Oberbodenschutz

3. Bodenschutz

4. Abfallwirtschaft

5. Artenschutz

6. Grünordnung (derzeit Übernahme aus dem best. Bebauungsplan)

6.1 Die im Planteil auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen sind zur Gliederung des Baugebietes zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Es sind folgende Arten für die Anpflanzungen vorzusehen:

a) Großkronige Einzelbäume

Winterlinde	Tilia cordata
Ahorn	Acer platanoides oder pseudo plat.
Bergulme	Ulmus glabra
Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula verucosa

b) Kleinbäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume	

6.2 Für die Anpflanzungen von Strauchgruppen auf privaten Grundstücksflächen sind folgende bodenständige Straucharten zu bevorzugen:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur 3. Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 3 „Baugebiet östlich der Bahnlinie" wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauGB, mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses des Markt Schnaittach vom 20.02.2025 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Absatz 1 BauGB, wurde mit einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... durchgeführt. Diese Beteiligung wurde ortsüblich am ..... bekanntgemacht.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 1 BauGB, mit dem Schreiben vom ..... unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans bis zum ..... abzugeben.

4. Der Entwurf der Tektur des Bebauungs- und Grünordnunsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Markt Schnaittach am ..... beschlussmäßig gebilligt.

5. Der Entwurf der Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB, vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ..... bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Unterlagen eingesehen werden können und Stellungnahmen abgegeben werden können.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 2 BauGB, mit dem Schreiben vom ..... unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans bis zum ..... abzugeben.

7. Der Marktrat Schnaittach hat mit Beschluss vom ..... die 3. Tektur des Bebauungs- und Grünordnungsplans i. d. F. v. ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Markt Schnaittach, ...

.....
1. Bürgermeister

8. Die 3. Tektur des Bebauungsplans wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom ..... gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt und liegt im Rathaus des Markt Schnaittach zu jedermanns Einsicht bereit.

Markt Schnaittach, ...

.....
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeins Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 / 0,4 — Grundflächenzahl
0,6 / 0,8 — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
WH 6,00 m — Wandhöhe, als Höchstmaß
2 Wo — Max. Anzahl der Wohneinheiten

Bauweise

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Bauvorschriften

SD — Satteldach
PD — Pultdach
Firstrichtung frei wählbar

Verkehr

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

privat — Private Grünflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume

Sträucher

Nachrichtliche Übernahme

Leitung, unterirdisch

Bestehende Grundstücksgrenze

1525 — Flurnummer

Sonstige Planzeichen

Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücke)

Bebauungsvorschlag

Private Grundstückszufahrt

Schutzgebiet

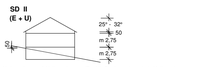
L — Landschaftsschutzgebiet

offener Graben / Verrohrung

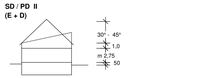
Höhenlinien

M — Mülltonnenstandplatz

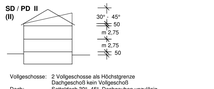
GEBÄUDEQUERSCHNITTE



Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse, (E + U), Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Dach: Satteldach 25°- 32°, Dachgauben unzulässig
Wandhöhe: traufseitig max. 3,75 m, Kniestock 50 cm



Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse, (E + D), Untergeschoss kein Vollgeschoss
Dach: Satteldach 30° - 45°, Dachgauben max. 1/3 der Traufläinge
Pultdach 10° - 20°, Dachgauben unzulässig
Wandhöhe: max. 4,25 m, Kniestock max. 1,00 m



Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
Dach: Satteldach 30° - 45°, Dachgauben unzulässig
Pultdach 10° - 20°, Dachgauben unzulässig
Wandhöhe: max. 7,0 m, Kniestock 50 cm

Feld 1	Feld 2
Feld 3	Feld 4
Feld 5	Feld 6

Feld 7

Nutzungsschablone
Feld 1 = Art der baulichen Nutzung / Art des Baugebiets
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschossflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachform
Feld 7 = Max. Anzahl der Wohneinheiten

6. Grünflächen (derzeit nur Übernahme aus dem best. Bebauungsplan)

Zur Erhaltung des Altbaumbestandes nach den Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Arbeiten für die zu errichtenden baulichen Anlagen die Richtlinien zum Schutze von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB 1983) und die DIN 18920 (Schutzvorkehrungen) zu beachten. Entsprechende Auflagen sind in die jeweiligen Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen.

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dieser Punkt wird im laufenden Verfahren konkretisiert.

8. Grundwasserbeeinträchtigung

Im Falle hoher Grundwasserstände ist eine Bebauung grundsätzlich nur dann möglich, wenn geplante Gebäude mit wasserdichten Wannen versehen werden. Grundwasserabsenkungen und Ableitung in öffentliche Abwasseranlagen sind verboten.

2. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.
Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie
a) dem Nutzungszweck der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen
und
b) zusammenhängend mit Garagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und der Unterbringung von Haus- und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.

3. Garagen

Garagen und Stellplätze dürfen nur im Rahmen der notwendigen Nutzung innerhalb und außerhalb der überbaren Flächen errichtet werden. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garag und deren Ablösung des Marktes Schnaittach", derzeit in der Fassung vom 11.05.2015. Vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m Tiefe, gerechnet ab Grundstücks-vordergrenze freizuhalten. Er darf weder durch Türen oder Toren, noch durch andere Absperrvorrichtungen zur Straße hin abgeschlossen werden.
Bei Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze ist die Stellung und Gestaltung im Einvernehmen mit dem Nachbarn abzugleichen.

ARCHITEKTURBÜRO
HERGENRÖDER
Katzwanger Strasse 150 90461 Nürnberg
Telefon 0911/9551238-0 Telefax 0911/9551238-9

PROJEKT

Bauleitplanung Markt Schnaittach
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 3
3. Tektur „Baugebiet östlich der Bahnlinie" (Festungsstraße bis Kersbacher Weg)

3. TEKTUR - Vorentwurf

MASSSTAB	1:1000
STAND	20.02.2025 / oo.oo.2025
BEARBEITET	VH / RT
GEÄNDERT	