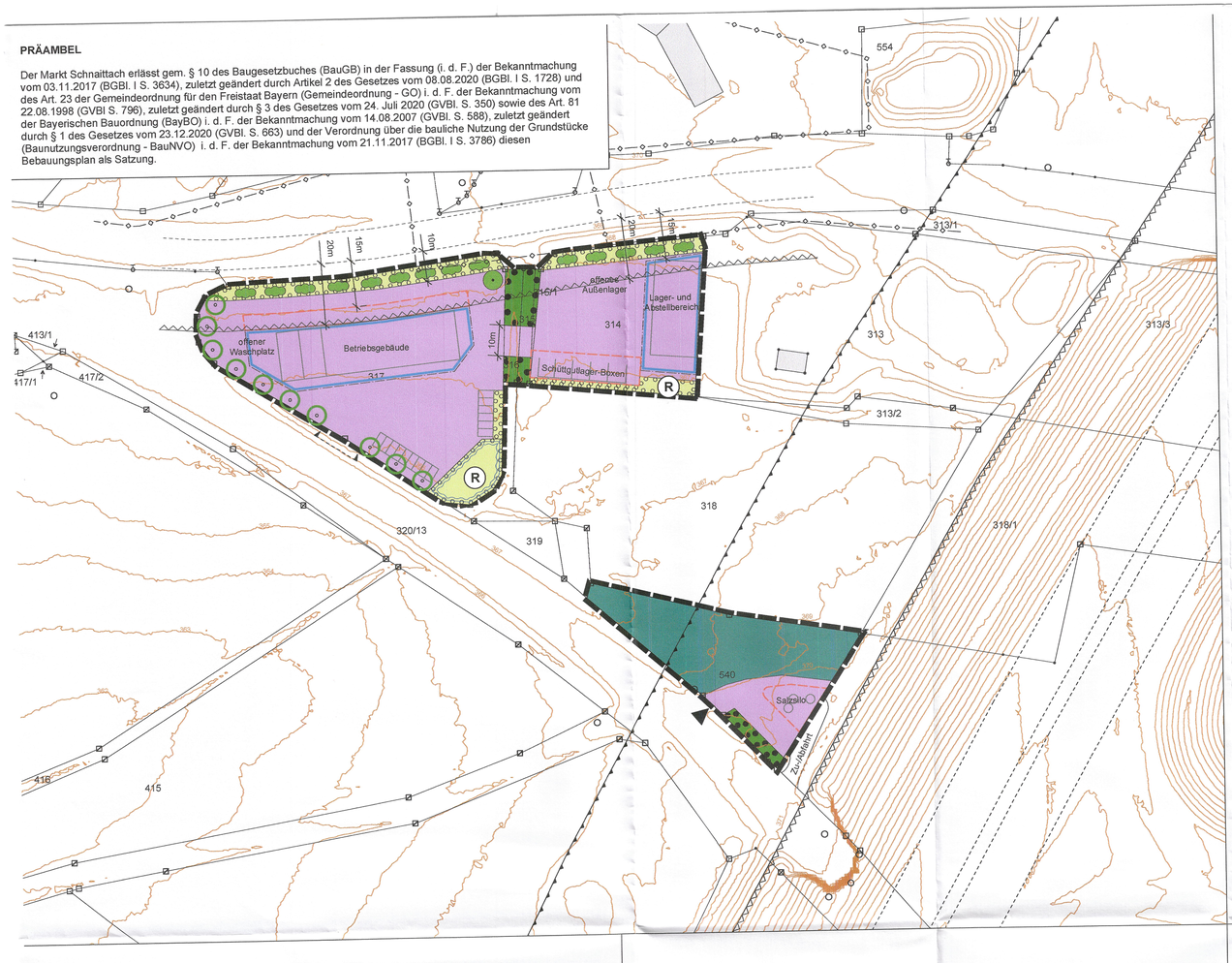
PRÄAMBEL

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (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 Abfahrtbereich

4. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

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

(R) Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

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

Hauptwasserleitung, unterirdisch

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

420 Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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 25.02.2021 hat in der Zeit vom 05.05.2021 bis 07.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 hat durch Auslage in der Zeit vom 05.05.2021 bis 07.06.2021 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 öffentlich ausgelegt.
   Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
6. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2024 bis 31.01.2025 beteiligt.
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.11.2024 wurde mit Begründung gem. § 4a BauGB in der Zeit vom 18.12.2024 bis 31.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
8. Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 25.03.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.03.2025 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den 02. Juni 2025

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

(Siegel) Markt Schnaittach, den 02. Juni 2025

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04. Juni 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt 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) Markt Schnaittach, den 04. Juni 2025

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 7,5 m (höhere Wandseite beim Pultdach), die maximale Gebäudehöhe 9,0 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 Nrn. 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. Kirchröttenbach eine Fläche von 4.620 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet (teils bereits umgesetzt und im Ökokonto, 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 Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz.

4.2 Pflanzgebot für Laubbäume
Es sind nur heimische Laubbaumarten 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 Stockhieb, 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 Begrünungsbindung 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 zurückzuhalten und zu versickern und der Überlauf gedrosselt in den Kleinbellhofener Graben abzuleiten.

4.7 Zur Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zugelassen.

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

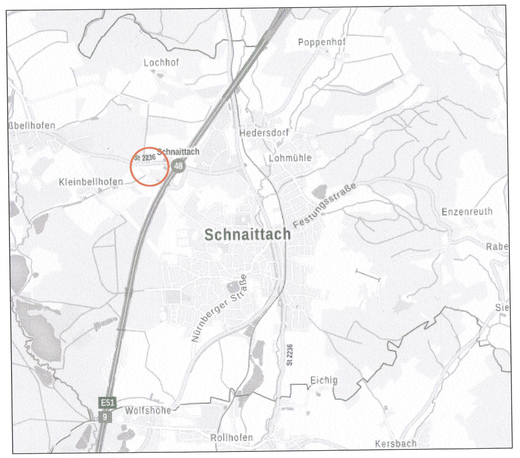
1. Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD), Dachneigung: 0 -20 Grad
2. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen (rotbraun, anthrazit, grau, schwarz).
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig.

D. Hinweise

1. 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.
2. Bauvorhaben im Bereich der Baubeschränkungszone der A9 sind dem Baulastträger vorzulegen.
3. Auf möglichen Zufluß von Hangwasser bei Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Externe Ausgleichsfläche

Fl.Nr. 72 und 72/1, Gmkg. Kirchröttenbach; 4.700 qm (TF)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Markt Schnaittach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bauhof"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb

datum: 25.03.2025 ergänzt:

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