

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen, ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen, Begründung) sowie der Satzung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des §4 Abs. 1 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil festgesetzten Werte für Grund- und Geschossflächenzahlen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie maximal drei Vollgeschossen als Obergrenze, soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschossflächenzahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

3. Baugestaltung

Im Wohngebiet WA 1 sind zwei Vollgeschosse (II) als EG und OG mit Satteldach bis 25° Dachneigung zugelassen. Die Traufhöhe beträgt max. 6,50 m im Mittel (i.M.). Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,50 m.

Im Wohngebiet WA 2 sind drei Vollgeschosse (III) als EG, 1. OG und 2. OG mit Walmdach bis 25° Dachneigung zugelassen. Die Traufhöhe beträgt max. 6,50 m im Mittel (i.M.). Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,50 m.

Im Wohngebiet WA 3 sind Gebäude wie in WA 1 und WA 2 beschrieben zugelassen. Außerdem sind in WA 3 zugelassen:

- Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) als EG und DG mit Satteldach von 38° - 48°, max. 1,00 m Kniestock und max. 6,80 m Traufhöhe im Mittel.
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) als EG und OG mit Pultdach bis 25°, max. 1,00 m Kniestock und max. 6,80 m Traufhöhe im Mittel.
- Gebäude mit drei Vollgeschossen (III) als EG, 1. OG und DG mit Satteldach von 38° - 48°, max. 1,00 m Kniestock und max. 6,80 m Traufhöhe im Mittel.
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen (III) als EG, 1. OG und DG mit Pultdach bis 25°, max. 1,00 m Kniestock und max. 6,80 m Traufhöhe im Mittel.

Dächer sind mit naturroten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen auszuführen. Gelb, grün, blau oder ähnliche Farben sind ausgeschlossen. Pultdächer können mit Blecheindeckung ausgeführt werden.

4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Müll- und Wertstoffcontainer sind im Gebäude oder in eigenen Nebengebäuden unterzubringen.

Soweit die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, ist vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten.

5. Fassadengestaltung

Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der Straßen und zwischen den Grundstücken sind als max. 1,00m hohe Zäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelpfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Trennzäune zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Rohrmattenzäune oder ähnliche sind unzulässig.

7. Verkehrserschließung

Grundstückszufahrten, mit einer maximalen Einzelbreite von 7,00m, sind von der Badstraße und der Johannissgasse nur in den festgesetzten Bereichen zugelassen.

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

8.1 Pflanzgebote für Bäume

Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten zulässig. Qualität: Hochstamm, StU 14/16. Größe der Baumscheiben mind. 12 m². Zur Sicherung der Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstrasse sind geeignete Schutzvorrichtungen wie Anfahrtschutz oder Hochborde vorzusehen.

8.2 Pflanzgebote für Bäume und Baum-Strauchhecken innerhalb der privaten Bauflächen

Es ist ein Anteil von mind. 50% standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste vorzusehen. Pro Baugrundstück ist mind. 1 mittel- großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

8.3 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

8.4 Einzuhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie von Versorgungsleitungen der N-ergie gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsträger erforderlich.

8.5 Minderung der Versiegelung

Die Versiegelung von Platz- und Wegeflächen auf den Grundstücken sowie von öffentlichen Fußwegen ist auf das mindestnotwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Alle weiteren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Beseitigung von Niederschlagswasser

Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden. Die Anlage und Unterhaltung privater Brunnenanlagen und sonstiger Entnahmestellen von Grund- und Schichtwasser sind nicht zulässig.

9. Immissionsschutz

Für das Babauungsplangebiet wurde von dem Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35 in 95444 Bayreuth, Tel. 0921 / 75743-0 und Fax 0921 / 75743-43, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 16.9122-b01a in der Fassung vom 30.06.2017 sowie der Aktenvermerk (1), va-16.9122-v01 vom 11.07.2017 und die Anlage 5.6 vom 19.07.2017 liegen der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Entlang der Badstraße wird eine 1,50 m hohe Schirmwand und entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird eine 4,80 m hohe Schirmwand festgesetzt.

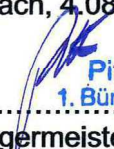
Die Schirmwände entlang der Badstraße sind einheitlich in gleicher Bauart auszuführen und bereits mit der Herstellung der Erschließung zu errichten.

Auf Immissionen aus Straße, Sport, Freizeit und Gewerbe wird hingewiesen.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 28 „Südlich der Erlanger Straße und östlich der Badstraße“ wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauGB, mit Beschluss des Marktes Schnaittach vom 4.07.2013 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 24.07.2013 bekannt gemacht.

Markt Schnaittach, 4.08.2017


Pitterlein
1. Bürgermeister
.....
1. Bürgermeister



2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Bau- und Umweltausschuss Schnaittach am 12.09.2013 beschlussmäßig gebilligt.

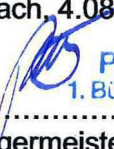
Markt Schnaittach, 4.08.2017


Pitterlein
1. Bürgermeister
.....
1. Bürgermeister



3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB, vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 30.09.2013 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Unterlagen eingesehen werden können und Stellungnahmen abgegeben werden können.

Markt Schnaittach, 4.08.2017


Pitterlein
1. Bürgermeister
.....
1. Bürgermeister



4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 2 BauGB, mit Schreiben vom 12.10.2013 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 15.11.2013 abzugeben.

Markt Schnaittach, 4.08.2017


Pitterlein
1. Bürgermeister
.....
1. Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplans und die dazugehörige Begründung wurden vom Bau- und Umweltausschuss Schnaittach am 9.03.2017 beschlussmäßig gebilligt.

Markt Schnaittach, 4.08.2017


Pitterlein
1. Bürgermeister
.....
1. Bürgermeister

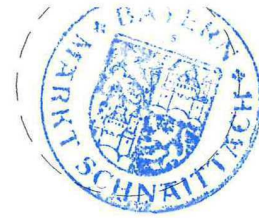


6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB, vom 3.04.2017 bis 4.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 22.03.2017 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist die Unterlagen eingesehen werden können und Stellungnahmen abgegeben werden können.

Markt Schnaittach, 4.08.2017

Pitterlein
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Absatz 2 BauGB, mit Schreiben vom 30.03.2017 unterrichtet und aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 4.05.2017 abzugeben.

Markt Schnaittach, 4.08.2017

Pitterlein
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



8. Der Bau- und Unterausschuss Schnaittach hat mit Beschluss vom 3.08.2017 den Bebauungsplan i. d. F. v. 3.08.2017 gemäß §10 BauGB als Satzung aufgestellt.

Markt Schnaittach, 4.08.2017

Pitterlein
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



9. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom **09. AUG. 2017** gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Die Tektur Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28 „Südlich der Erlanger Straße und östlich der Badstraße“ des Marktes Schnaittach ist damit gemäß §10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Markt Schnaittach, ~~4.08.2017~~ **2 8. AUG. 2017**

Pitterlein
1. Bürgermeister

1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO HERGENRÖDER

Sulzbacher Strasse 63 90489 Nürnberg
Telefon 0911/9551238-0 Telefax 0911/9551238-9

PROJEKT

Bauleitplanung Markt Schnaittach - Landkreis Nürnberger Land
Bebauungsplan Nr. 28, "Südlich der Erlanger Str. und östlich der Badstr."

SATZUNGSFASSUNG

MASSSTAB

1:1000

STAND

4.07.2013 / 12.09.2013 /
9.03.2017 / 3.08.2017

BEARBEITET

VH / AB

GEÄNDERT