

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 Nr. 1, 4 und 5 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
Im WA 1 sind maximal II Vollgeschosse zulässig, im WA 2 max. III Vollgeschosse.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,5 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Überschreitungen durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Überschreitung mit versickerungsfähigen Belägen erfolgt.
 - 2.3 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Im WA 1 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei 6,0 m liegen, die Firsthöhe bei max. 9,50 m. Im WA 2 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei 9,0 m liegen, die Firsthöhe bei max. 11,0 m. Gemessen wird 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 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² 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 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach DIN 4109-2:2018-01., Ziff. 4.4.5) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (18) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (18)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (18) von $L_a \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109 (18) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (18) – Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweis: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 3.1 bzw. 3.2 der schaltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 17.10051-b02, vom 13.06.2018, dargestellt."

- 5.2 An den im Bebauungsplan markierten Fassadenabschnitten dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Von der o.g. Festsetzung kann abgewichen werden wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die schutzbedürftigen Räume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der schutzbedürftigen Räume an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Der Bezug von Wohngebäuden ist erst zulässig, wenn die Freiheit von Bodenverunreinigungen durch eine orientierende Untersuchung bzw. falls erforderlich Sanierung der Fläche bzw. Teilfläche durch ein Gutachterbüro in Form eines Teilberichtes oder Abschlussberichtes dokumentiert ist und dies durch Vorlage dem Landratsamt Nürnberger Land, SB 21.2 Bodenschutz, bestätigt wurde.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO)

1. Wohngebäude
- 1.1 Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach, Walmdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm betragen.
- 1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen und 20° und 45° liegen.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot, rotbraun, anthrazith zu erfolgen. Die max. Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5, zum First 1,0m.
- 1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal auf Höhe der innerhalb des Baufeldes eingeschriebenen Höhe ü NN liegen.
- 1.7 Einfriedungen, Stützmauern
Zu öffentlichen Flächen sind Mauern zur Grundstückseinfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, davon als Betonmauer jedoch max. 1,20 m, die restliche Höhe muss aus Gabionen oder Natursteinmauern erstellt werden.

D. Hinweise

1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
2. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. 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
4. 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.
5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
6. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17. JULI 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. JULI 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. SEP. 2018 bis 26. OKT. 2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. JULI 2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. SEP. 2018 bis 26. OKT. 2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 04. DEZ. 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04. DEZ. 2018 als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den 13. FEB. 2019

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 13. FEB. 2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den 13. FEB. 2019

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister