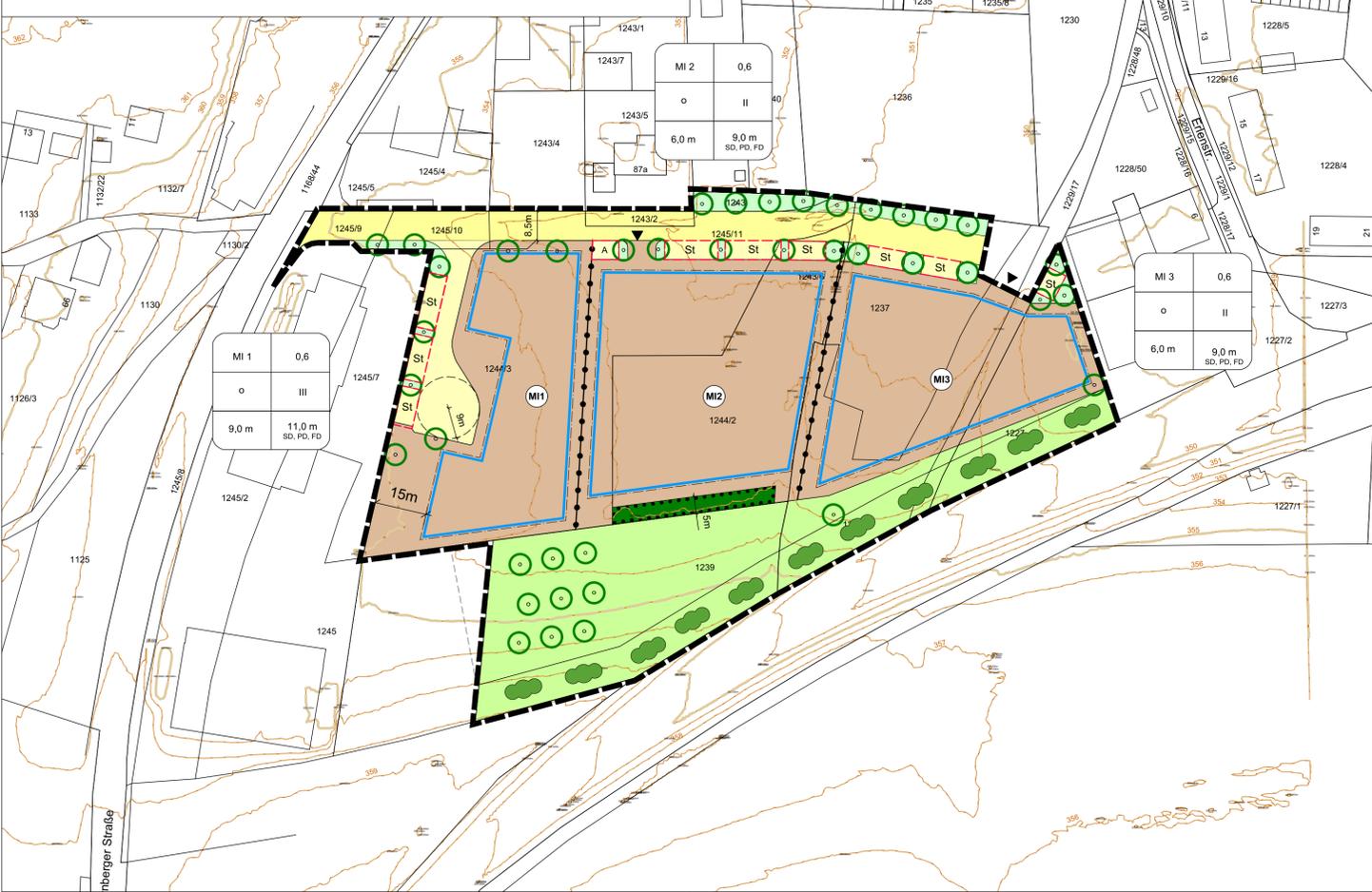


PRÄAMBEL
 Der Markt Schnaittach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung -GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**
 MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Private Verkehrsflächen
 Zufahrt
 Verkehrsbegleitgrün
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Private Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
 Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

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

Flächen für Nebenanlagen
 St = Stellplätze
 A = Abfallentsorgung

Lärmschutzwall

Detailzeichnung: Lärmschutzwall

Hinweise

Höhen in m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

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

(Siegel) Markt Schnaittach, den

.....
 Frank Pitterlein
 Erster Bürgermeister

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

.....
 Frank Pitterlein
 Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Im Mischgebiet MI 1 sind keine Wohngebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 MI 1 :Maximal III Vollgeschosse zulässig.
 Das 3. Vollgeschöf nur im Dachgeschoß oder als Staffelgeschoß zulässig
 Das Staffelgeschoß ist von mind. einer Außenwand um mind. 3 m zurückzusetzen.
 Im MI 2 und 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) im MI 1: 1,4; im MI 2 und 3: 1,2 (siehe Nutzungsschablone)
 2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen 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 Abstandsflächen eingehalten werden.
 3.3 Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
 Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO (Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. hierfür festgesetzten Fläche zulässig, aber nur gemäß den Vorschriften der BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 4.1 Erhaltungsgebot innerhalb der Baufläche
 Im Bereich der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt. Für abgängige Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, hierfür sind nur standortheimische Gehölze zulässig.
 4.2 Pflanzgebote für Bäume
 Es sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die Pflanzgebote sind lagemäßig nicht bindend.
 4.3 Nadelgehölzhecken sowie Kies- und Schottergärten mit weniger als 70 % Bepflanzung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 4.4 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).
 4.5 Rodungen von Gehölzen sowie die Baufeldberäumung für die Erschließung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
 4.6 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet: wird ergänzt

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

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) und bei Büroutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, 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 E DIN 4109-1/A1:2017-01) 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 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, 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 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_a \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativenmaßnahmen nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) – Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweise:

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen XX, bzw. XX der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. XX, vom XX.2019, dargestellt. (wird ergänzt)
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

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

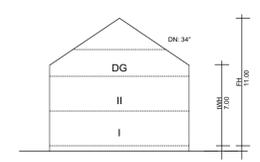
- Gebäudeform**
 An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten). Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- Höhenlage der Gebäude**
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.

- Dachform
 zulässig: symmetrisches Satteldach, Pultdach und Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- Dachneigung
 Die Neigung muß beim Satteldach zwischen 30° und 48° liegen, beim Pultdach zwischen 5° und 15°
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind ab Dachneigung von 35° zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 0,7 m.
- Einfriedungen
 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße/Gelände zulässig. Terrassentrennwände sind bis 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

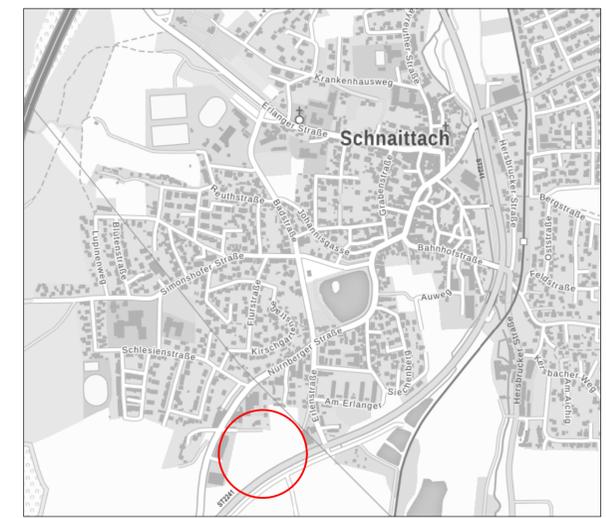
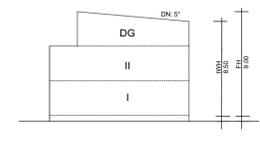
D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen
 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
- Denkmalpflege
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Wasserrecht und Bodenschutz" zu informieren.

MI1 - Regelbeispiel A:
 EG + 1.OG + DG; SD 34°; Traufseitige Wandhöhe 7,00 m; Firsthöhe 11,0 m



MI1 - Regelbeispiel B:
 EG + 1. OG + 2.OG; PD 5°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m



Vorentwurf

Markt Schnaittach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 36 "Ulmenweg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / mm
 datum: 07.11.2019 ergänzt:

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

