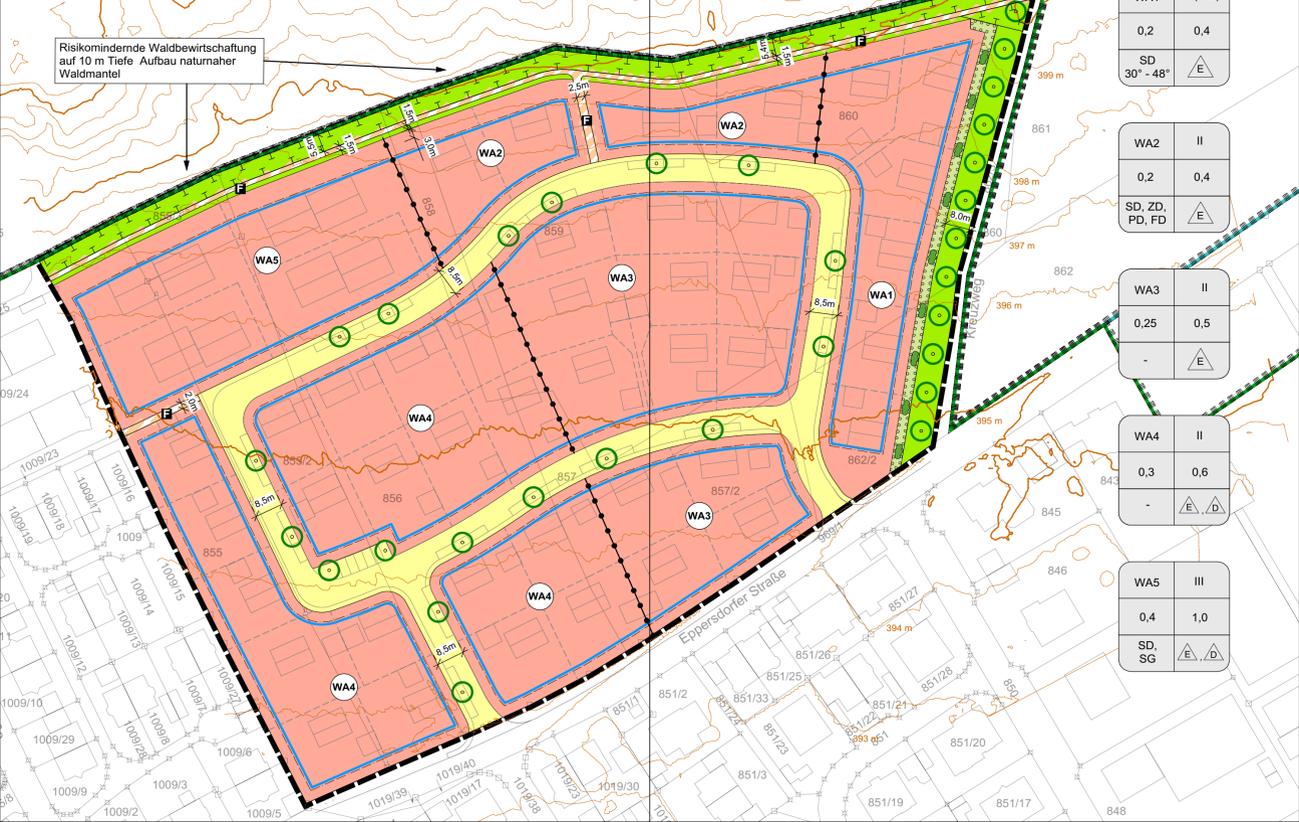


Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 280) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2019 (GVBl. S. 523) 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.



Risikomindernde Waldbewirtschaftung auf 10 m Tiefe Aufbau naturnaher Waldmantel

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0.2 Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)
z.B. 0.7 Geschößflächenzahl (GFZ), (s. Nutzungsschablone)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, (s. Nutzungsschablone)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentlicher Fußweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
6. 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)
Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
Landschutzschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG-00428.01)
Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald" (6533-471.039)
Höhen in m ü. NN
mögliche Parzellierung
mögliche Gebäudestellung
mögliche Parkplatzanordnung

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), Dachform, Zahl der Vollgeschosse, Geschößflächenzahl (GFZ), Hauptyp. Includes legend for roof types: *Dachform: SD=Satteldach, ZD=Zehldach, PD=Pultdach, FD=Flachdach, SG=Staffelgeschoss.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

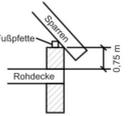
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Kinderbetreuungseinrichtungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1 bis 4: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Im WA 5: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß oder als Staffelgeschoss zulässig (von der südlichen Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt).
2.2 Grundflächenzahl GRZ: siehe Nutzungsschablone (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden können, wenn die Überschreitung durch wasserdurchlässige Beläge erfolgt oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begründ werden.
2.3 Geschößflächenzahl GFZ: siehe Nutzungsschablone (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Im WA 1 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei 4,00 m, die Firsthöhe bei max. 9,0 m liegen (Regelbeispiel A), beim Zehldach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B und D) und beim Pultdach max. 5,50 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C) betragen. Die Firsthöhe beträgt beim Regelbeispiel A max. 9,0 m, beim Regelbeispiel B und C 8,00 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m. Im WA 5 darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschöß 8,50 m, die Gebäudehöhe 9,0 m betragen. Bei Gebäuden mit Satteldach Wandhöhe bis 7,0 m, Firsthöhe bis 11,5 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie 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 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen 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 Pflanzgebot für Laubbäume
Es sind nur heimische Laubbaumarten oder Obstbäume als Hochstamm zulässig.
4.2 Pflanzgebot innerhalb der Baulflächen
Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Im Bereich der Flächen mit Begrünungsbindung sind Hecken/Gebüsche aus standortheimischen Arten und/oder Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
4.3 Kies- und Schottergärten > 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig. Nicht befestigte oder bebaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
4.4 Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Ackerfrüchte zulässig oder wenn durch ökologische Bauleitung nachgewiesen ist, dass keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu befürchten sind.
4.5 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Waldrands im Norden des Geltungsbereichs ist als Magerrasen zu entwickeln. Ansaat gebietsheimische Saatgutmischung für Sandsackse Franken, Mahd max. 1 x jährlich ab September, dabei jährlich wechselnd 30% der Fläche von der Mahd aussparen. Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz. Innerhalb der Fläche (und/oder im angrenzenden umzubauenden Waldrand) sind Habitate für die Zauneidechse zu schaffen. Während der Bauphase ist durch Abzäunung sicher zu stellen, dass keine Zauneidechsen in das Baugebiet abwandern. Maßnahmen am Waldrand nur mit ökologischer Bauleitung.
4.6 Zur Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.

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

- 1. Wohngebäude
1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sowie Zwerchgiebel sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen. Kniestock bei E+D max. 0,75 m bis Unterkante Fußplatte, siehe Skizze.
1.2 Dachform Hauptdach
Im WA 1: nur symmetrisches Satteldach.
Im WA 2-4: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zehldach, Pultdach, Flachdach.
Im WA 5 nur Satteldach oder Staffelgeschöß mit Flachdach oder flachem Pultdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 75 cm und am Ortsgang max. 40 cm betragen. Die Neigung muss bei E+D zwischen 30° und 48° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 22° bei den Regelbeispielen B und C betragen. Flachdach 0-4°.

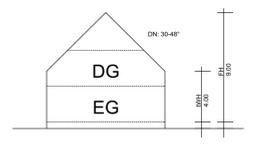


- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Gauben sind nur beim Regelbeispiel A (E+D) zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtbreite darf je Dacheiste die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m zum First 1,0m
1.4 Fassadengestaltung
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Blockhäuser sind nicht zulässig.
1.5 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein oder maximal 0,30 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt: Mitte Gebäudekante bergseitig.
1.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
2. Garagen und Carports
2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden und durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 6 m.
2.2 Dachform bei Garagen; zulässig sind Satteldach und Flachdach. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist eine Tiefgarage zwingend.
3. Grundstückeinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Sockel sind bis 10 cm Höhe zulässig.
4. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.
D. Hinweise
1. Für die anfallende Dachtenwässerung müssen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
2. Auf Hangwasserzfluss 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 unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insb. Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1 und 2.
5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
6. Auf Grund der Lage im Einzugsgebiet von Trinkwasserbrunnen ist eine geothermische Nutzung eingeschränkt und bis max. 20 m Tiefe zulässig.
7. Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden ist erwünscht

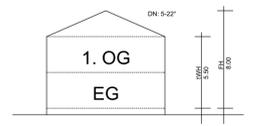
VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen.
Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.
Der Markt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.06.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2021 als Satzung beschlossen.
(Siegel) Markt Allersberg, den
Daniel Horndasch
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 Allersberg, den
Daniel Horndasch
Erster Bürgermeister

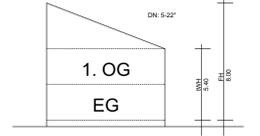
Regelbeispiel A (WA1, WA2, WA3, WA4):
EG + DG; SD 30° - 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



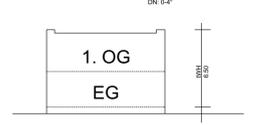
Regelbeispiel B (WA2, WA3, WA4):
EG + 1. OG; ZD/ SD, 5° - 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel C (WA2, WA3, WA4):
EG + 1.OG; PD, 5° - 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel D (WA2, WA3, WA4):
EG + 1.OG; FD, 0° - 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



Markt Allersberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 29 "Am Sankt Wolfgang"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao / cz
datum: 07.06.2021 ergänzt:

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

