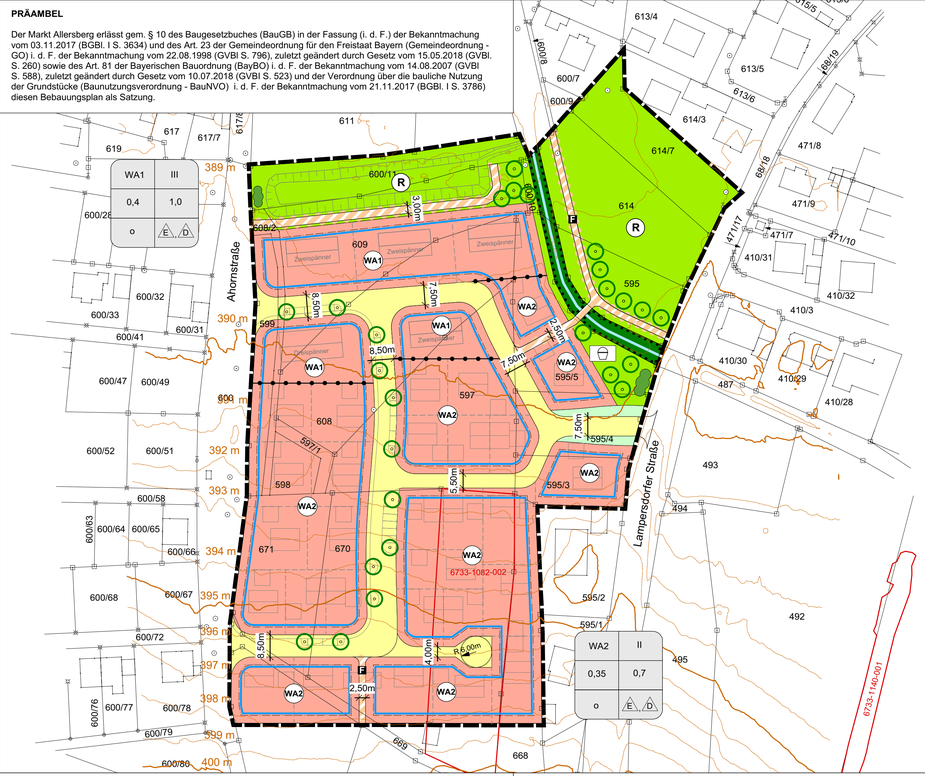
PRÄAMBEL

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. 260) 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 10.07.2018 (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.



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. 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)

z.B. 0,7 — Geschoßflächenzahl (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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

F — Öffentlicher Fußweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

a — Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Graben

R — Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

609 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

6939-0113-004 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

360.25 — Höhen in m ü. NN

mögliche Parzellierung

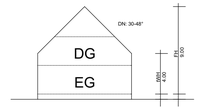
mögliche Gebäudestellung

mögliche Parkplatzanordnung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Haustyp

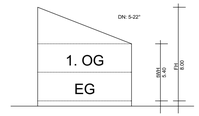
Nutzungsschablone

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

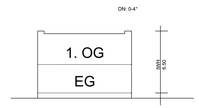


Regelbeispiel B (WA2):
EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m

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



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



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)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß oder als Staffelgeschoss zulässig (von der südlichen Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt).
Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: Im WA 1: 0,4. Im WA 2 0,35 (§§ 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 bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begrünt werden.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: Im WA 1: 1,0. Im WA 2 0,7. (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im WA 1 darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoß 8,50 m, die Gebäudehöhe 9,0 m betragen. Bei Gebäuden mit Satteldach Wandhöhe bis 7,0 m, Firsthöhe bis 11,5 m.
Im WA 2 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zeltdach 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. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
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 ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.

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)
Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet Anwendung.

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 innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

4.2 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.

4.3 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Mahd des Grünlands zulässig oder wenn durch ökologische Baubeitung nachgewiesen ist, dass keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht zu befürchten sind.

4.4 Die im Bereich des Streuobstbestandes vorhandenen Höhlenbäume sind als Baumstumpf mit Baumhöhlen in den Bereich der öffentlichen Grünflächen am Wachtgraben oder südlich des Plangebiets zu versetzen. Diese Maßnahme ist im Winterhalbjahr vor Durchführung der Baumaßnahme unter ökologischer Baubegleitung umzusetzen.

4.5 CEF-Maßnahmen
Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird die Schaffung eines Umbruchstreifens mit 10 m Breite an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 51 Gmkg. Lampersdorf festgesetzt (Zielzustand lückig bewachsener, unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenstellen, Umbruch alle 2-3 Jahre). Hierdurch entstehen 3 Feldlerchen-Brutplätze, von denen einer dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet wird.

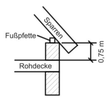
5. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig, Artenliste siehe Begründung (Ausnahme: Kinderspielplatz). Am Wachtgraben sind ergänzende Pflanzungen von heimischen Sträuchern als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten erforderlich (Vermeidungsmaßnahme, Artenliste siehe Begründung). Pflanzqualität: Str. mind. 2xv, Bäume StU mind. 14/16 (außer Obstbäume). Nicht bepflanzte Teilflächen sind als naturnahe Gras-Krautfluren (gel.. Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutz) oder Staudenpflanzungen mit überwiegend heimischen Arten zu entwickeln.

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 Fußpfette, siehe Skizze.



1.2 Dachform
Im WA 1 nur Satteldach oder Staffelgeschoß mit Flachdach oder flachem Pultdach.
Im WA 2symmetrisches Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach.
Der Dachvorsprung an der Traufe max. 75 cm, am Ortgang max. 40 cm.

1.3 Dachneigung
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°.

1.4 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 Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m zum First 1,0m.

1.5 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.

1.6 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 großenmäßig 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. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.

2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind Tiefgaragen zwingend.

3. Grundstückseinfriedungen 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 max. 10 cm 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. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.

2. 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
Es wird die Verwendung heimischer Arten empfohlen.

3. 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.

4. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.

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. Retentionszisternen sind 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 ausgelegt. 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

Ausgefertigt

(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

© Bayerische Vermessungsverwaltung

N

Markt Allersberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 30 "Im Keinzel II"

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