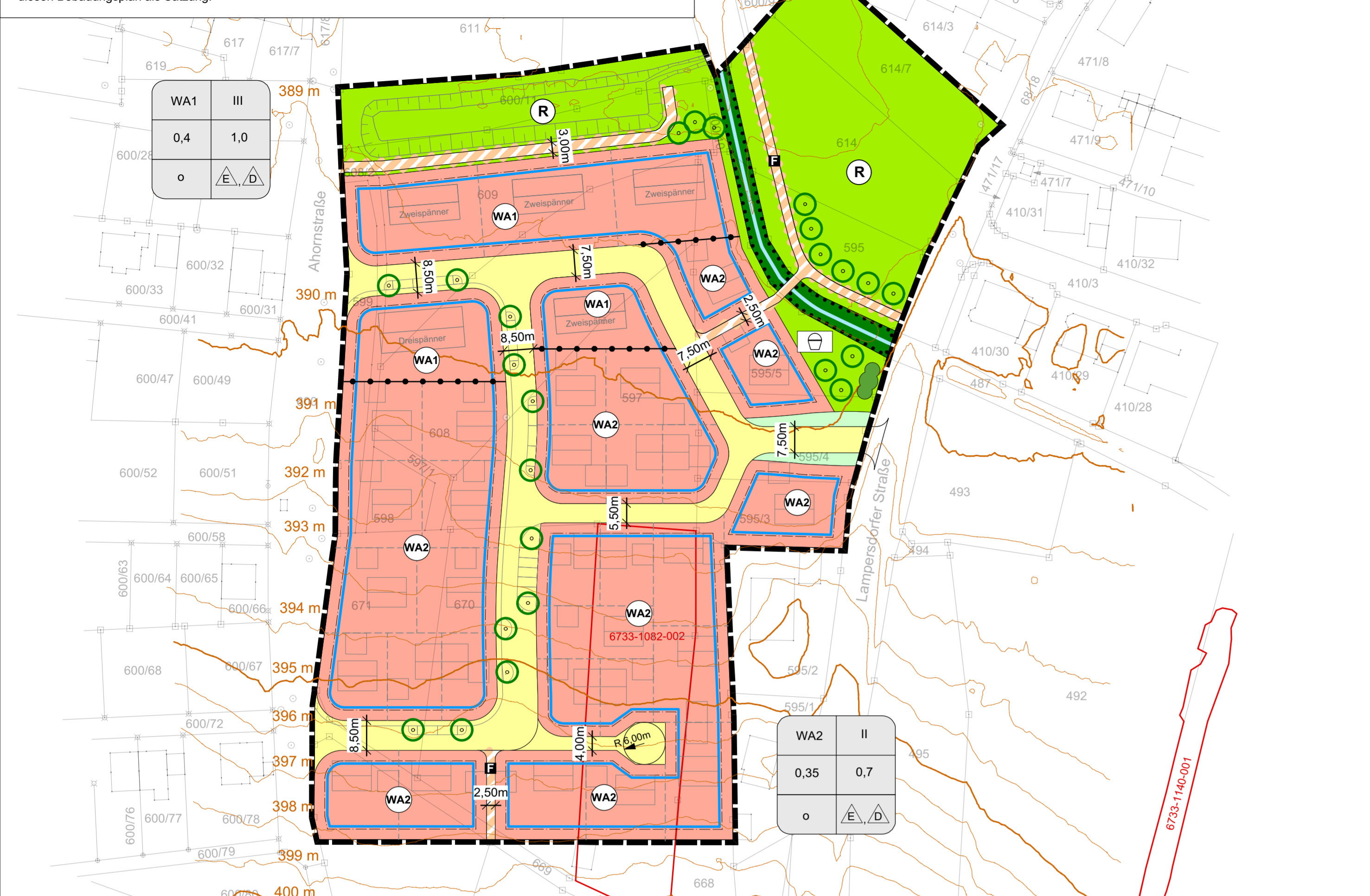


PRAAMBLE
 Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt 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 10.07.2019 (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.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 Im WA 1: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschöß ist nur im Dachgeschöß oder als Staffelgeschoss zulässig (von der südlichen Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt)
 Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - 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 begründet werden.
 - Geschoßflächenzahl GFZ: Im WA 1: 0,8, Im WA 2 1,0. (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Im WA 1 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.
 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO findet Anwendung.
 - 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.

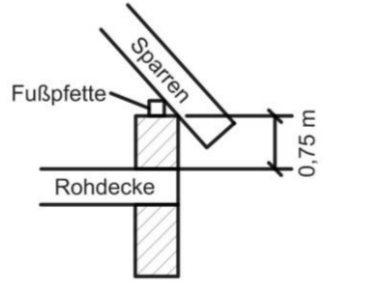
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
 Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.
- 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.
- 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.
- 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. Lampersdorfer festgesetzt (Zielzustand lückig bewachsener, unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenstellen, Umbruch alle 2-3 Jahre). Hierdurch entstehen 3 Felderchen-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: Kinderspielfeld). Am Wachtgraben sind ergänzende Pflanzungen von heimischen Sträuchern als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten erforderlich (Vermeidungsmaßnahme, Artenliste siehe Begründung). Pflanzqualität: Str. mind. 2xv, Bäume SiU 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

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



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 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)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentlicher Fußweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
- 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
 - 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
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

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

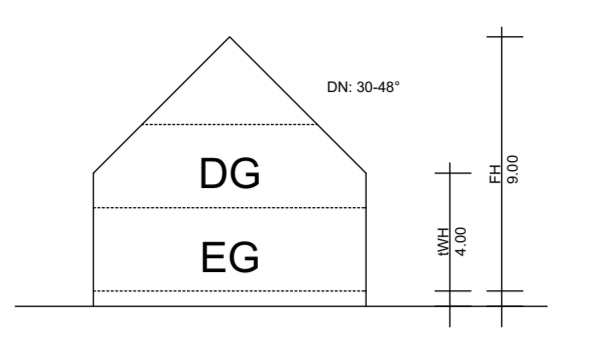
Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotope lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer
- Höhen in m ü. NN
- mögliche Parzellierung
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung

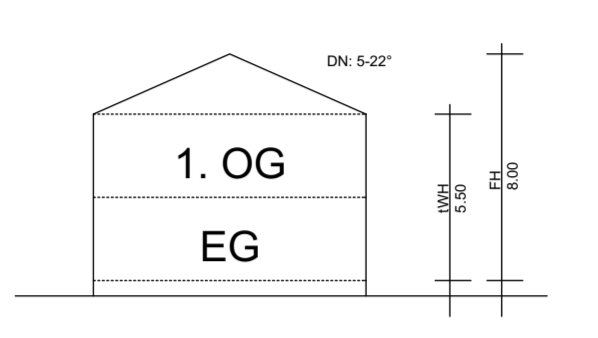
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausart

Nutzungsschablone

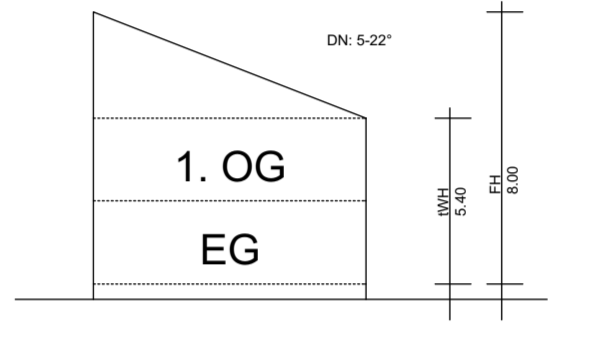
Regelbeispiel A (WA2):
 EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



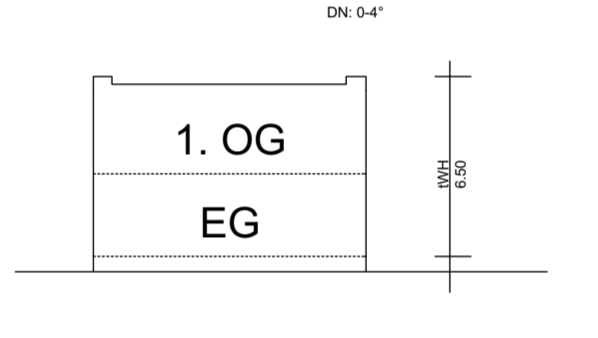
Regelbeispiel B (WA2):
 EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



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)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

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

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
 Daniel Homdasch
 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 Homdasch
 Erster Bürgermeister



Entwurf

Markt Allersberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 30 "Im Keinzel II"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / cz / ao
 datum: 01.07.2020 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

