

PRÄMBEL

Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. S. 1509) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 30) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.03.2007 (GVBl. 2007 I S. 588), zuletzt geändert am 8.04.2013 (GVBl. S. 689) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Legende

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 0,7 Geschößflächenzahl (GFZ)
 II 2 Vollgeschosse (Obergrenze)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**
 Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)**
 Stromleitungen oberirdisch (20kV) mit Schutzstreifen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen über NN

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauG und BauNVO

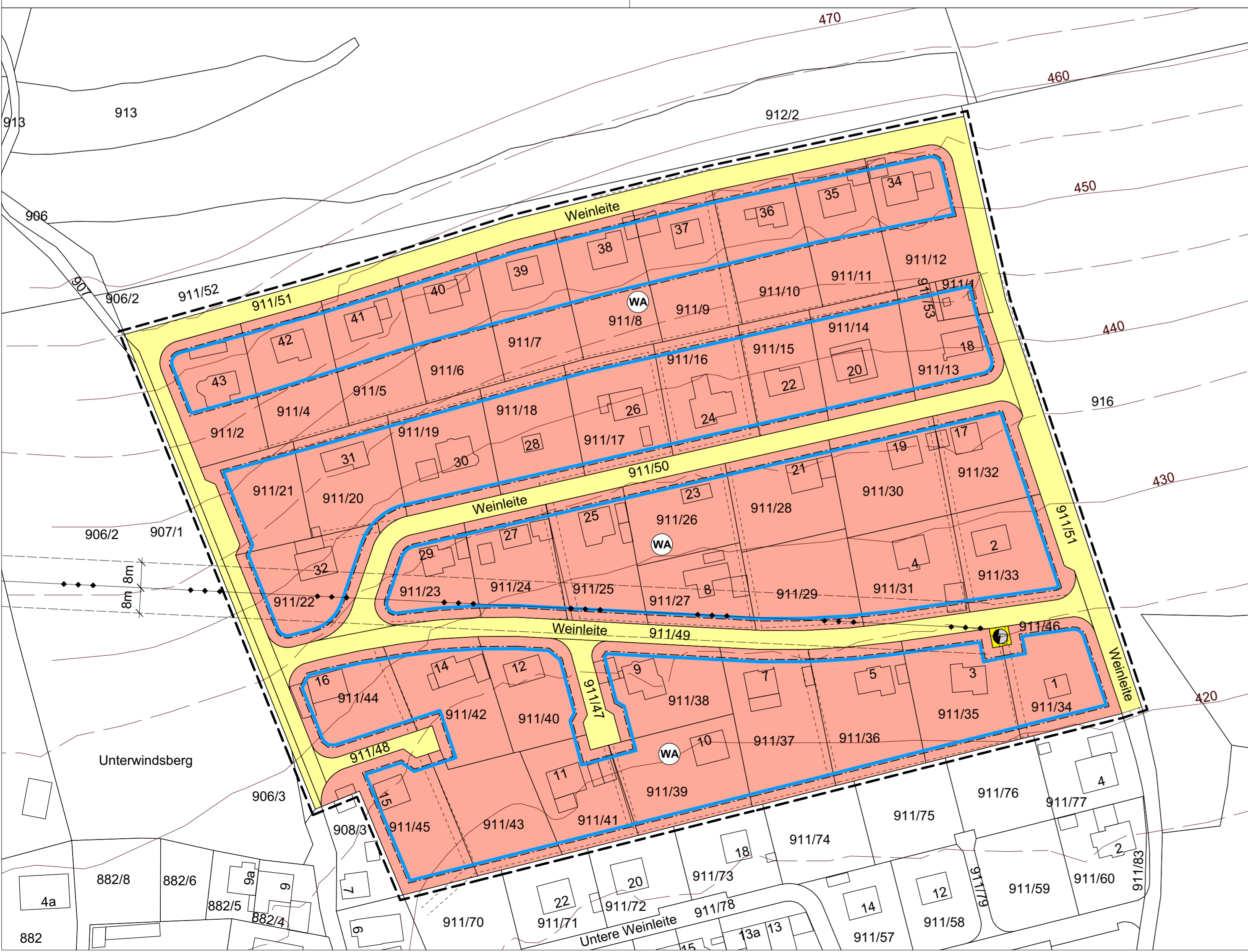
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und §9 Abs.2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
 Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 Das 2. Vollgeschoss ist entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,3 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
 Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Nr.1 Abs.6 BauGB)
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 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)
 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.
 - Nebenanlagen (§12 und 14 BauNVO)
 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO bis 20 cbm sowie Nebenanlagen gem. §12 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Auf der der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseite dürfen außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen (außer Stellplätzen und Müllboxen) errichtet werden (Nebenanlagen an Fußwegen sind zulässig). Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen darf gegenüber den Regelungen der BayBO überschritten werden, soweit sich dies aus der Hanglage ergibt.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
 Ab 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 - Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).
- Sonstige Festsetzungen**
 - Bedingende Festsetzung gemäß §9 Abs.2 Nr.2 BauGB
 Die Errichtung von Gebäuden im Bereich des Schutzstreifens der bestehenden 20 kV Freileitung ist erst zulässig, wenn der Abbau der 20 kV-Freileitung erfolgt ist. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger zulässig.

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

- Wohngebäude
 - Gebäudeform
 Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser sind zulässig. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
 - Dachform, Kniestock
 zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
 - Dachneigung
 Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen. Die Firstrichtung ist weitgehend parallel zu den Höhenlinien auszurichten.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachaufbauten sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.
 - Höhenlage
 Bei unter dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse und nicht tiefer als 20 cm unter dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bei über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig im Mittel max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der jeweilige bergseitige Mittelpunkt des Hauptgebäudes. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Beiplan festgelegt und dort zu entnehmen.
- Garagen und Carports
 - Garagen, Carports und Stellplätze
 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtenteils nicht beschränkt werden (Ausnahme elektrisch betriebene Tore). Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mind. 3 m. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz.
 - Dachform bei Garagen
 Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedigungen
 Tore und Türen dürfen nicht auf die Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und sind zur Straßenseite hin nur bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße zulässig.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

D. Hinweise

- Gefahr von Hangwasser
 Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser vorzusehen.
- 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.



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 17.02.2014 bis 18.03.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.12.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2014 bis 18.03.2014 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2014 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Simmelsdorf, den 16.09.2014

1. Bürgermeister
 (Perry Gumann)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 25.09.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Gemeinde Simmelsdorf, den 25.09.2014

1. Bürgermeister
 (Perry Gumann)

GEMEINDE SIMMELSDORF
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Weinleite"



maßstab: 1 : 1.000
 stand: 14.07.2014
 bearbeiter: gb / ap

TEAM 4 landschafts + ortspannung
 guido bauernschmitt · robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel: 0911/39357-0 fax: 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

