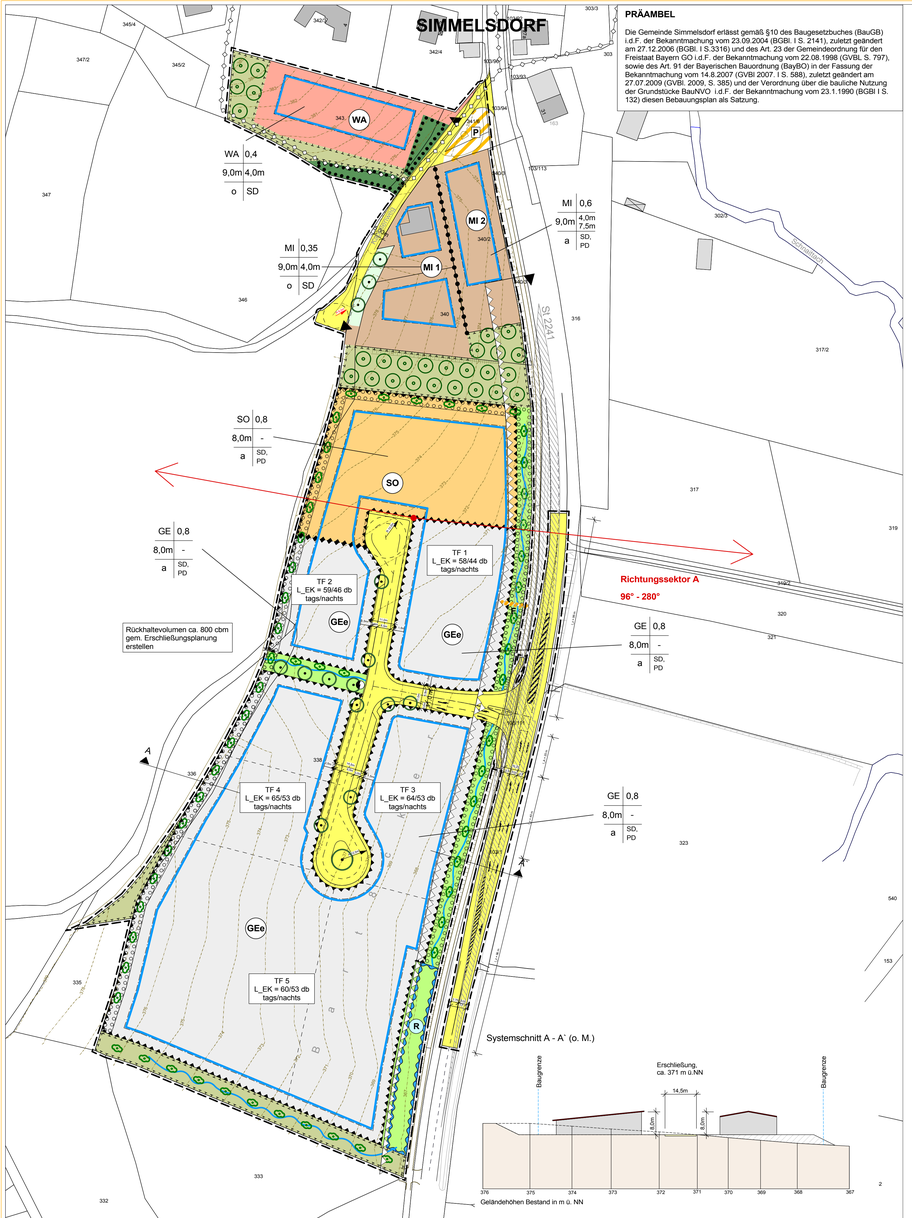


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797), sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl 2007. I S. 588), zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. 2009, S. 385) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§4 und 6, 8 und 11 BauNVO)

- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkung
- SO — Sondergebiet Zweckbestimmung: Heim zur Eingliederung für Menschen mit (geistiger) Behinderung
- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise

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

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P = Parkplatz
  - F = Fußweg
- Zufahrt
- Verkehrsgrün

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

- Öffentliche Grünfläche

6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- R — Regenrückhalte- und Versickerungsmulde
- Offener Graben

7. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

- Leitungsrecht Abwasser
- Trafostation

8. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Obstbäume
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

9. Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Gebäudehöhe | Wandhöhe | Bauweise | Dachform — Nutzungsfestsetzungen
- Umgrenzung von Flächen gleicher höchstzulässiger Emissionskontingente (siehe B 5.3.1)
- Richtungssektor
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Ende der Ortsdurchfahrt
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

- 338 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 374 — Höhen über NN
- mögliche Parzellierung

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Emissionen (vgl. B.5.1). Wohnungen sind im GE nicht zulässig. Speditionen und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im GE nicht zulässig.

1.2 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung: Heim zur Eingliederung für Menschen mit (geistiger) Behinderung. Es dient der Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen. Die Unterbringung von Menschen mit Bedarf an einer geschlossenen Unterbringung sowie akuter Suchterkrankung und akut verlaufender Psychosen ist nicht zulässig. Es handelt sich um eine Einrichtung der Eingliederungshilfe gemäß Sozialgesetzbuch XII (Sozialhilfe). Es handelt sich nicht um eine Pflegeeinrichtung gemäß Sozialgesetzbuch XI (Pflegeversicherung).

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Eine geringfügige Überschreitung der Höchstgrenze von 0,8 im GE und SO durch Stellplätze, Nebenanlagen, Lagerflächen ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
Im WA und MI sind 2 Vollgeschosse zulässig. Dabei ist das zweite Vollgeschoß im Untergeschoß oder im Dachgeschoß zulässig.

2.3 Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
als Höchstgrenze, siehe Planeintrag.
Gemessen wird im GE und SO von der fertigen Oberkante der Erschließungsstrasse (Bezugspunkt: Mitte des Baukörpers) bis zur obersten Dachbegrenzungskante (max. Gebäudehöhe). Eine Überschreitung durch haustechnische Anlagen ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Gemessen wird im WA und MI bergseitig von der Oberkante der natürlichen eingemessenen Geländeoberfläche (Mitte des Gebäudes) bis zur Schnittkante Außenkante Dachhaut (Wandhöhe) bzw. bis zur obersten Dachbegrenzungskante (max. Gebäudehöhe).
Im MI 2 gilt bei Gebäuden mit Pultdach eine bergseitige Wandhöhe von 7,5 m, bei Gebäuden mit Satteldach eine bergseitige Wandhöhe von 4,0 m.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt im SO, WA und MI die Bayerische Bauordnung.
Im GE gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abweichung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO (siehe C.6). Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (siehe C 6).

3.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO).
In der abweichenden Bauweise sind auch Einzelgebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.

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 Pflanzgebote für Einzelbäume
Auf den Baugrundstücken im GE ist entlang der Erschließungsstrasse alle 15 m ein großkroniger Laubbaum gem. beiliegender Pflanzliste zu pflanzen. Verschiebungen aufgrund der Lage von Zufahrten sind möglich.

4.2 Pflanzgebote für Baum-Strauchhecken
Es sind mind. 2-reihige geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln.

4.3 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs
Im Bereich der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen ist in der südlichen Fläche eine mind. 5-reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Anhang der Begründung, in den beiden nördlichen Flächen ist eine naturnahe Streuobstwiese zu entwickeln. Soweit möglich sind autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

4.4 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
Außerhalb des Geltungsbereichs wird dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Fläche von insgesamt 18.364 qm der Fl.Nrn. 397 (Teilfläche), 425 (Teilfläche), 427 sowie 540 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Simmelsdorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird Auwald bzw. auf Fl.Nr. 397 artenreiches Feuchtgrünland festgesetzt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.

4.5 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

4.6 An den künftigen Grundstücksgrenzen innerhalb des GE sind jeweils 2 m breite Grünstreifen herzustellen und naturnah zu gestalten

4.7 Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Der Waldrand westlich des Geltungsbereichs ist auf einer Tiefe von 20 m durch Entfernen der Fichten aufzuwerten (vgl. saP). An der westlichen Rückseite der Gebäude im Gewerbegebiet sind nur Natriumniederdruckklampen zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Bauverbotszone nach dem Bayerisches- Straßen- und Wegegesetz: Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der dargestellten Bauverbotszone durchgeführt werden.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Auf dem Grundstück 340/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Grundstücks 340 mit einer Breite von 4 m festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird nicht lagemäßig festgelegt, sondern kann in Abhängigkeit der späteren Bebauung sowohl im Osten wie im Westen des Grundstücks 340/2 bereit gestellt werden.

5.3 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

5.3.1 Emissionskontingente
Für den Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegeben Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bebauungs-gebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB] tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF 1	58	44
TF 2	59	46
TF 3	64	53
TF 4	65	53
TF 5	60	53

Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungs-sektor	Emissionskontingent $L_{EK,zus}$ [dB] tags / nachts
A	9 / 6

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei einer Bebauung im Gewerbegebiet hat der Bauherr mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten vorzulegen, woraus hervorgehen muss, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten an der Baustelle oder beim Bauherrn von Baubeginn an vorliegen.

5.3.2 Lärmschutz
Durchgeführte schalltechnische Untersuchungen (IBAS-Bericht-Nr. 08.4398/3, vom 05.10.2010) haben ergeben, dass sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit an den geplanten und bestehenden Bebauungen für Wohnen und soziale Betreuung innerhalb des B-Plangebietes "Bartäcker" Überschreitungen der DIN 18005 - Orientierungswerte zu erwarten sind. Die Staatsstraße St 2241 ist als der relevante/maßgebende Verkehrsweg zu bezeichnen.
Für die geplante bzw. bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach DIN 4109 folgende Lärmpegelbereiche:

- Für das WA-Gebiet ergibt sich für die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der Lärmpegelbereich III bzw. an den straßenabgewandten Fassaden der Lärmpegel bereich II.
- Für das MI1-Gebiet ergibt sich für die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der Lärmpegelbereich IV bzw. an den straßenabgewandten Fassaden der Lärmpegel bereich III.
- Für das MI2-Gebiet ergibt sich für die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der Lärmpegelbereich V bzw. an den straßenabgewandten Fassaden der Lärmpegel bereich IV.

- Für das bestehende Wohngrundstück ergibt sich für die straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der Lärmpegelbereich IV bzw. an den straßenabgewandten Fassaden der Lärmpegelbereich II.
- Für das SO-Gebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich III bzw. an den straßenzugewandten Fassaden der Lärmpegelbereich IV bzw. V.

Zur Darstellung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes, insbesondere in den vorgenannten Planbereichen, wird auf die Anlage 4 im IBAS-Bericht Nr. 08.4398/3, vom 05.10.2010, verwiesen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend den vorgenannten Lärmpegelbereichen auszubilden. Die Festlegung des konkreten Umfangs ggf. durchzuführender passiver Lärmschutzmaßnahmen (welche Art/Güte von Lärmschutzfenster, ...) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge, wenn die geplanten baulichen Gegebenheiten (anteilige Fassadenfläche, ...) bekannt sind.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Einzelfall zugelassen werden, soweit durch einen fachkundigen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Das Gutachten von IBAS Nr. 08.4398/3, vom 05.10.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1. Dachform
im GE und SO zulässig: Satteldach (Neigung 5-20°), Pultdach (Neigung 5-20°), Flachdach,
im WA und MI zulässig: Satteldach (Neigung 45-52°), im MI 2 auch Pultdach (Neigung 5-20°)

2. Dacheindeckung und Dachaufbauten, Dachfarbe:
im WA und MI naturrote Ziegel, bei Pultdach auch Blecheindeckung rotbraun.
im GE naturrot, braunrot, grau, schwarz
Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sind zugelassen.

3. Bei Gebäuden mit Pultdach im GE muss die höhere Traufseite zur Erschließungsstrasse orientiert sein.

4. Im WA und MI ist beim Satteldach ein Kniestock bis 0,5 m zulässig.

5. Höhendifferenzen an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft müssen durch Erdböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Natursteinmauern oder Gabionen überwunden werden. Betonstützmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig.

6. Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden wird im GE und SO gem. Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Ziff. 6 BayBO 2008 mit 0,4 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m festgesetzt.

7. Fassadengestaltung: Grelle und disharmonische Farben sind ausgeschlossen.

8. Werbe- und Beleuchtungsanlagen: Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

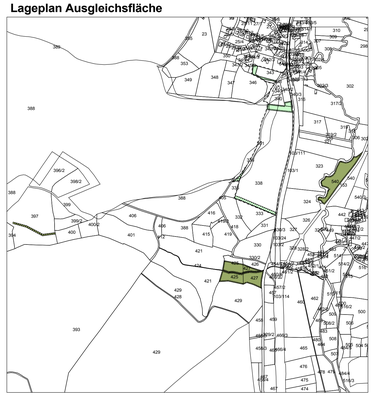
9. Freiflächengestaltung: Für alle Bauvorhaben im GE und SO sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

D. Hinweise

1. Denkmalpflege
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 BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

2. Zum Schutz gegen Hangwasser ist westlich des Geltungsbereichs durch Höherlegung des Waldweges und gedrosselten Abfluss in den Graben im Geltungsbereich ein Rückstauvolumen von ca. 800 cbm innerhalb des Waldes herzustellen.

Lageplan Ausgleichsfläche



M 1:7.500

- Ausgleichsfläche extern
- Ausgleichsfläche intern
- Geltungsbereich Bebauungsplan

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES PLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.10.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.08 durch Anschlag an allen Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.11.08 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat am 10.11.08 durch Anschlag an allen Amtstafeln und durch Auslage vom 18.11.08 bis 19.12.08 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.01.10 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.10 bis 03.05.10 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2010 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.12.2010 bis 14.01.2011 erneut öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden beteiligt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.03.2011 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.03.2011 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Simmelsdorf, ...
Gemeinde Simmelsdorf

.....
Perry Gumann, 1. Bürgermeister

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

(Siegel) Simmelsdorf, ...
Gemeinde Simmelsdorf

.....
Perry Gumann, 1. Bürgermeister

N

GEMEINDE SIMMELSDORF

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bartäcker"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ms
datum: 01.03.2011 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
k a u s - b a u e r n s c h m i t t - e n d e r s
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel.0911/395267-0