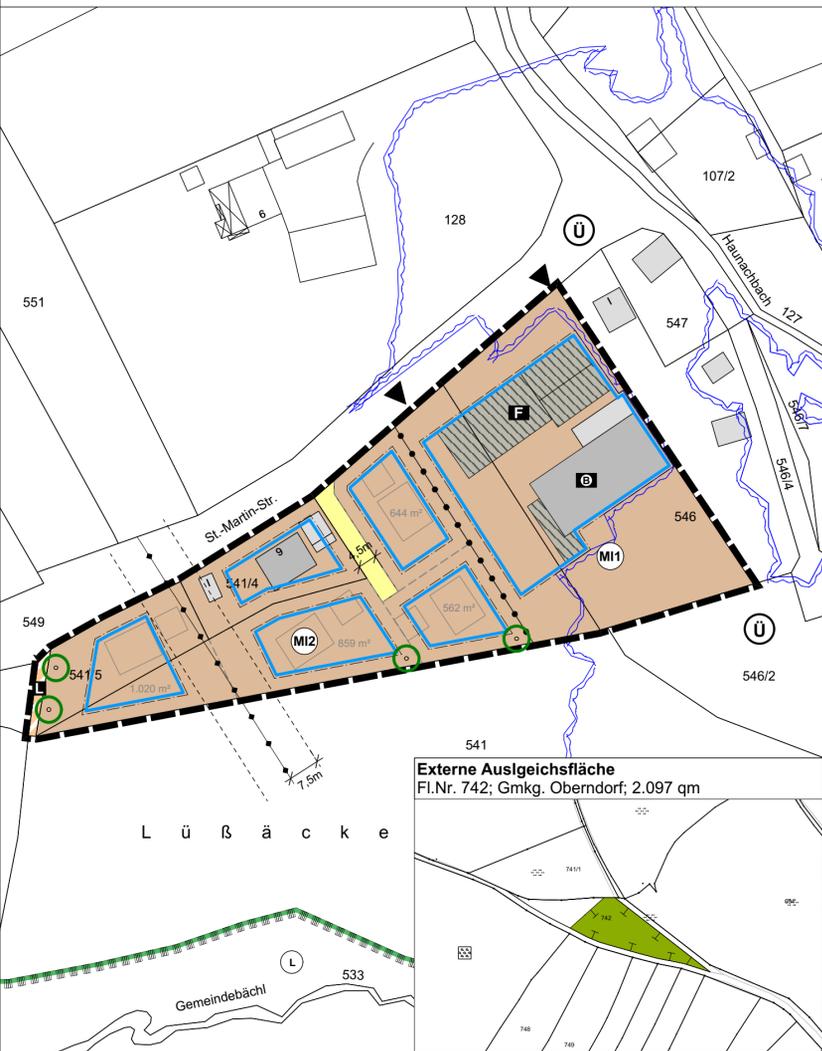


Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl S. 335) 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 12.07.2017 (GVBl S. 375) 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)

MI Mischgebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

B Bauhof
F Feuerwehr

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

Private Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Landwirtschaftlicher Weg
 Zufahrt

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

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)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 Überschwemmungsgebiet

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Freileitung oberirdisch (20 kV) mit Schutzzone (Baubeschränkungsbereich)

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 mögliche Parzellierung (mit Parzellengröße ca. m²)
 mögliche Gebäudestellung
 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
 bereits genehmigte Gebäude
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 28.07.2016 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan hat durch Auslage vom 08.08.2016 bis 16.09.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2018 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Simmelsdorf, den **27. Juni 2018**

Perry Gumann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am **03. Sep. 2018** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Gemeinde Simmelsdorf, den **03. Sep. 2018**

Perry Gumann
Erster Bürgermeister

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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet 1 sind insbesondere der gemeindliche Bauhof, Lagerflächen sowie bauliche Anlagen für die Feuerwehr zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschosß ist nur im Dachgeschosß zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt max. 11,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.

2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

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)
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 Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

3.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

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

5.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilfläche von 2.097 qm der Fl.Nr. 742 Gmkg. Oberdorf zugeordnet. Entwicklungsziel: Streuobstwiese. Maßnahmen: Pflanzung von 10 Obstbaum-Hochstämmen, Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Pflanzenschutz.
5.2 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.
5.3 Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5.4 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).

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

- Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Dachüberstände an Ortgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- Dachform, Kniestock
zulässig: im MI 1 Satteldach, Pultdach und Flachdach, im MI 2 symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
- Dachneigung
Die Neigung muss im MI 1 zwischen 18° und 28°, im MI 2 zwischen 38 und 45° liegen.
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzende Ziegel) zu erfolgen. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.
- Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der jeweilige Mittelpunkt des Gebäudes.
- 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 großemäßig 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.
- Einfriedungen
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.

D. Hinweise

- 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.
- Bestehende Freileitung
Bis zum Abbau der bestehenden 20-kV-Freileitung gilt der Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereich beidseits der Leitungsschse. Baugesuche müssen dem Versorgungsträger vorgelegt werden.
- Im Bereich des Überschwemmungsgebiets dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.
- Es wird angeregt, Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und zur Sonnenenergienutzung vorzusehen.



Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Südlich der St.-Martin-Straße"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

datum: 26.06.2018

ergänzt:

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

