

**FRAMBEIL**  
 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 durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) 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 (BaunVVO - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 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 zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
    - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Geschoßflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 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 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenebene (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 max. 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.
- 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 sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m<sup>2</sup> zulässig.
- Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

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

- Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln. Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen, Abstand ca. 12 x 12 m, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr ohne Dünung und Pflanzenschutz..
- Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
 Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Die Baufeldbearbeitung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig.

**5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) entsprechend dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Die in der Planzeichnung durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R' <sub>w,ext</sub> ) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen in dB
56-60	II	30
61-65	III	35
66-70	IV	40

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu berücksichtigen.  
 An den straßenabgewandten Ostfassaden kann ein Lärmpegelbereich niedriger als im Plan dargestellt zu Grunde gelegt werden.  
 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass (z. B. aufgrund der Gebäudeanordnung) auch geringere Anforderungen ausreichend sind.  
 Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze  
 offene Bauweise

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

Öffentliche Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 = Öffentlicher Fußweg  
 Verkehrsbegleitgrün

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

öffentliche Grünfläche

**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)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)  
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

**7. Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Freileitung oberirdisch (20 kV)  
 mit Baubeschränkungsbereich (8,6 m bzw. 7,5 m)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)  
 Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Firstrichtung zwingend

Ortsdurchfahrtsgrenze Ende Verknüpfungsbereich (ODV)

**Hinweise**  
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
 mögliche Parzellierung  
 mögliche Gebäudestellung  
 Höhen über NN  
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)



**Lärmpegelbereiche** (zu Textliche Festsetzungen B.5)



Quelle: IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauplanverfahrens, Bericht-Nr.: 17.9366-b01

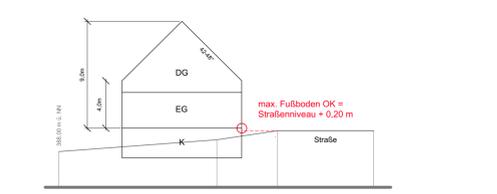
- Garagen und Carports
- Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
- Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
- Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Einfriedungen  
 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

**D. Hinweise**

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen.
- 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
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frugeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie durch Verkehr wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BImSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

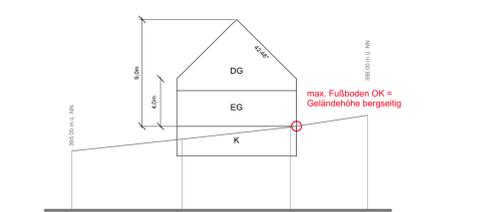
**Regelbeispiel A (Prinzipschnitt), Höhenbezug zur Erschließungsstraße:**

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



**Regelbeispiel B (Prinzipschnitt), Höhenbezug zum Gelände bergseitig:**

EG + DG; SD 42°-48°; Traufseitige Wandhöhe 4,0 m; Firsthöhe 9,0 m



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.09.2016 hat in der Zeit vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.09.2016 hat durch Auslage in der Zeit vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 beteiligt.

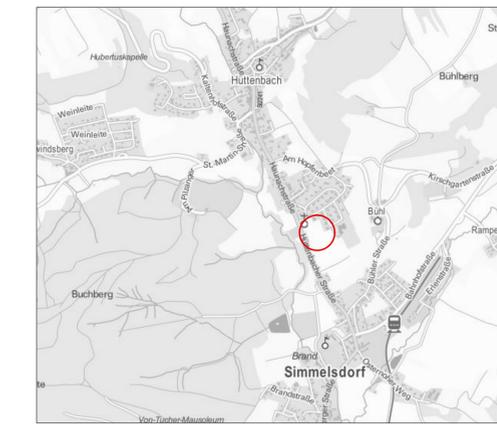
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Simmelsdorf, den 26.07.2017  
  
 Perry Gumann  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 20. DEZ. 2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Simmelsdorf, den 20. DEZ. 2017  
  
 Perry Gumann  
 Erster Bürgermeister



**Gemeinde Simmelsdorf**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 15 "An der Kreuzkirche"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw  
 datum: 25.07.2017 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschnitt • Enders**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 94041 nürnberg oederberger str. 65 tel 091129357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de