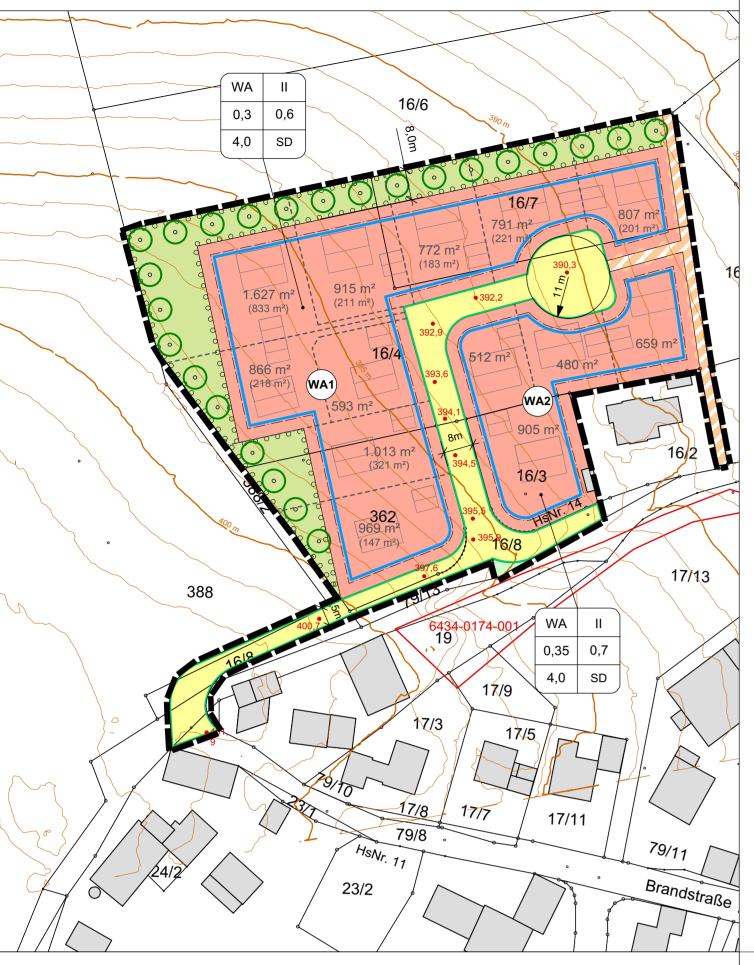
Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBI. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBI. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Maximal II Vollgeschosse zulässig.

2.1 Zahl der Vollgeschosse

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

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

2.2 Grundflächenzahl GRZ: Im WA 1 0,3, im WA 2 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ:Im WA 1 0.6, im WA 2 0.7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der

überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und Terrassen Stellplätze

und Garagen sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem.

den Vorschriften der BayBO zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sind auch außerhalb der

Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen

Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal auf Höhe des vorhandenen Geländes

Höhe der Erschließungsstraße (Grundstücke unterhalb der Erschließungsstraße, siehe

(Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße, siehe Beiplan) oder max. 15 cm über der

Beiplan) liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände

Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

bzw. die Straßenhöhe in der Mitte der Garagenzufahrt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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 im Plangebiet

## 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)

0,3/0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

# 0,6/0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

# Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Verkehrsbegleitgrün

### 5. 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)

# Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

# Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

5.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird die Fl.Nr 388 Gmkg. Oberndorf mit 6.352 qm als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel: Entwicklung von Laubwald mit breitem Waldrand und Waldsaum Maßnahmen: Umbau des Fichtenbestands in Laubwald. Neupflanzung von Laubwald mit wärmeliebendem Waldmantel unter Beteiligung seltener Bauamarten.

Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen Pro angefangene 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Flächen mit Begrünungsbindung. Innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Arten zu pflanzen und/oder Obstbäume als Hochstamm im Abstand von max. 8 m. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland (Mahd max. 2x jährlich ohne Düngung mit Mähgutentfernung) oder als Gras-Krautflur ("Brache" mit einmaliger Mahd und Mähgutabfuhr) zu entwickeln. Nebenanlagen (Gartenhäuser o.ä.) sind bis max. 20 qm zulässig.

5.4 Nadelgehölzhecken sowie Schotter- und Kiesgärten mit weniger als 80% Bepflanzung sind nicht zulässig. Bei Hecken sollen mind. 50% heimische Gehölze verwendet

5.5 Rodungen und die Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Mahd des Grünlands zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

Wohngebäude

# 1.1 Gebäudeform

An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich

Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich

- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten

Dachüberstände an Ortgang und Traufe Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

# 1.2 Dachform

Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 1 m ab OK Rohdecke.



1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen und 42° und 50°liegen.

1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.

Sonstige Planzeichen

57

369/2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Grundstücksgrenzen

Biotope It. amtl. Kartierung LfU

mögliche Gebäudestellung

geplante Höhe der Erschließungsstraße (in m)

Externe Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 388, Gmkg. Diepoltsdorf, 6.352 m<sup>2</sup>

(gesamte Parzellengröße und Größe der Grünfläche in ca. m²)

386

400

Nutzungsschablone

(mit Flurnummern)

mit Nummer

Höhen in m ü. NN

mögliche Parzellierung

SD = Satteldach

- 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 1 m.
- 2.2 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.
- 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
- Einfriedungen

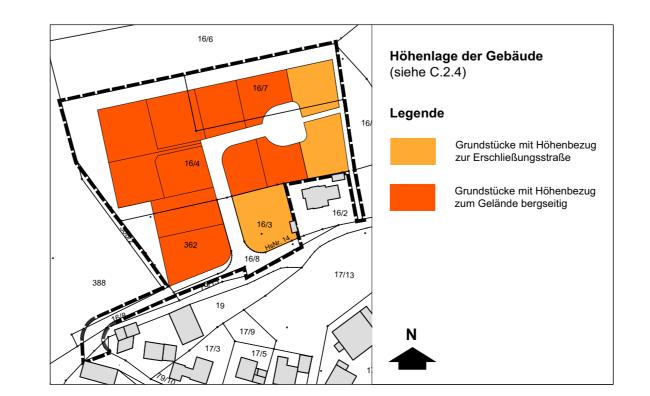
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

# D. Hinweise

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Eine "Weiße Wanne" wird empfohlen. 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 BayDSchG, insbesondere Art.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung 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 zumSchutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit
- derGemeinde empfohlen.

7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Solaranlagen sind erwünscht. Zur freien Landschaft hin sollen Zaunsockel wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere vermieden



### VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. 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 14.09.2021 hat in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.09.2021 hat durch Auslage in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden.
- 4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2022 bis 02.03.2022 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.11.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2022 bis 02.03.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.03.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Simmelsdorf, den 16.03.2022

Perry Gumann Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt



Gemeinde Simmelsdorf, den 16.03.2022

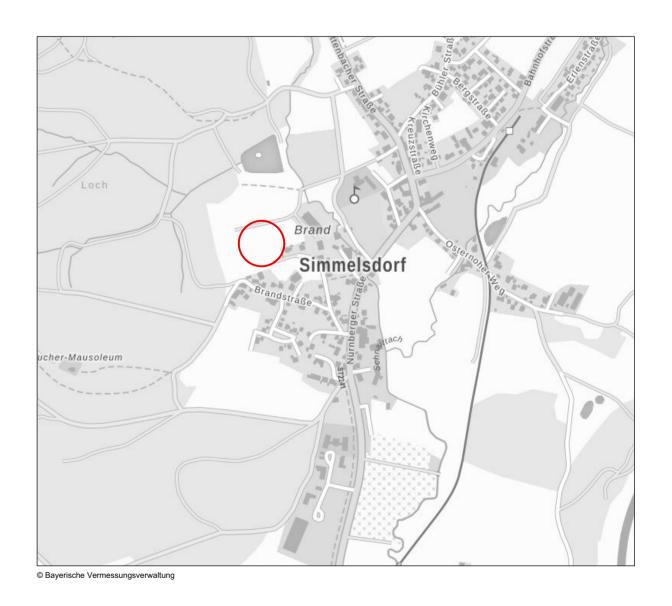
Erster Bürgermeiste

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Gemeinde Simmelsdorf, den 16.03.2022

Perry Gumann Erster Bürgermeister



# Gemeinde Simmelsdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18a "Am Marterl II"

maßstab: 1:1.000 15.03.2022 bearbeitet: gb / lb ergänzt:

**TEAM 4** Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

