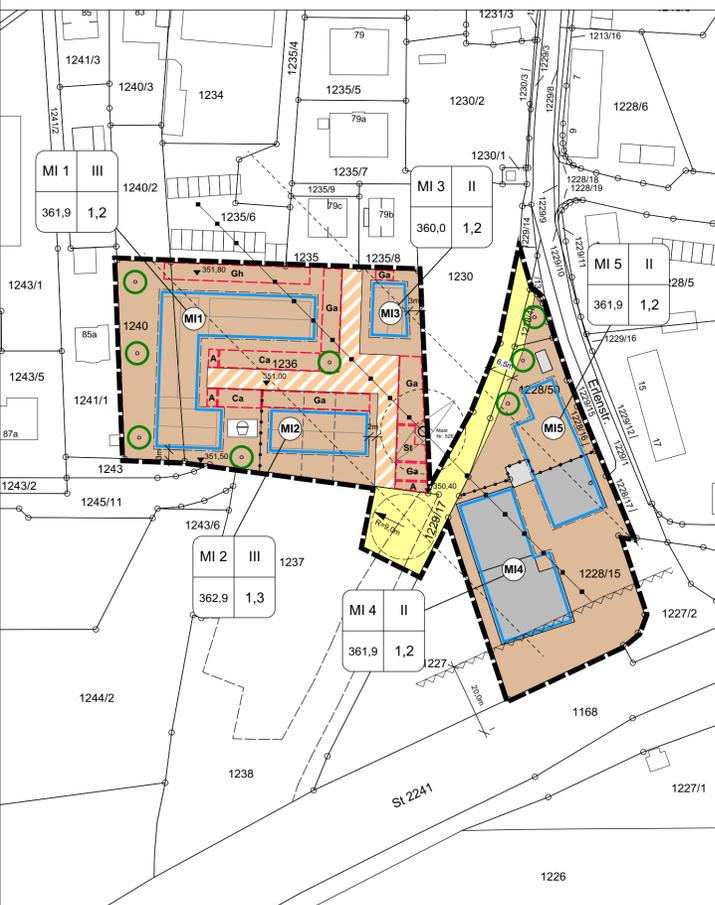


Der Markt Schnaittach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. 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 (Baunutzungsverordnung - 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.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

MI Mischgebiet

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

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)

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
- Private Verkehrsflächen

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

- Freileitung oberirdisch (110 kV) mit Baubeschränkungsbereich (je 20 m)

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)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Carports (Ca), Garagen (Ga), Abfallbehälter (A) oder Gartenhäuser (Gh)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Spielplatz

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. Firsthöhe in m ü. NN	GFZ

Hinweise

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- mögliche Parzellierung
- mögliche Gebäudestellung
- 331,20 Bestandshöhen in m ü. NN

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet 4 sind keine Wohngebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
MI 1 und 2 :Maximal III Vollgeschosse zulässig.
Im MI 2 ist das 3. Vollgeschosß nur im Dachgeschosß zulässig.
Im MI 3, 4 und 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 bzw. 1,3 (siehe Nutzungsschablone) (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe ist in Meter ü. NN durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO (Stellplätze, Garagen und Carports) sind im MI 1-3 nur an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, im MI 4 und 5 auch außerhalb der Baugrenzen nach den Vorschriften der BayBO. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind generell zu den hierfür festgesetzten Flächen auch außerhalb der Baugrenzen bzw. hierfür festgesetzten Fläche zulässig, dies aber nur gemäß den Vorschriften der BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Die Pflanzgebote sind lagemäßig nicht bindend. Unabhängig von den Pflanzstellungen sind ab 500 qm Grundstücksgröße je angefangene 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).
 - Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 61 dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La ≥ 66 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	L _a - 30	L _a - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches; Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von La ≥ 58 dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) – Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

- Hinweise:
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 5.1 bzw. 5.2 der schalletechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 17.9980-b01, vom 02.11.2018, dargestellt.
 - Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

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 und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
 - Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
 - Dachüberstände an Ortgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- Dachform, Kniestock
zulässig: symmetrisches Satteldach. Bei Nebengebäuden und gewerblichen Hallen auch Pultdach und Flachdach.
- Dachneigung
Die Neigung muß bei Wohngebäuden zwischen 30° und 45° liegen, bei gewerblichen Hallen zwischen 5° und 30°
- Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Dachgauben sind ab Dachneigung von 35° zugelassen. Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand), zum First 1,0 m.
- Einfriedungen
Tore und Türen dürfen nicht auf die Straße hin aufschlagen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße/Gelände zulässig. Terrassentrennwände sind bis 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.
- Geländegestaltung
Abgrabungen sind bis zu 1,5 m zulässig. Betonstützmauern sind bis zu 1,0 m zulässig, größere Geländeunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.

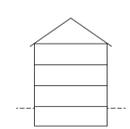
D. Hinweise

- 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
Im Bereich der bestehenden 110-kV-Freileitung gilt der Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereich beidseits der Leitungssachse. Baugesuche müssen dem Versorgungsträger vorgelegt werden.
- Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Wasserrecht und Bodenschutz" zu informieren.

Regelbeispiel A:
EG + 1. OG + DG; SD 30° - 45°; Kniestock max. 0,75 m



Regelbeispiel B:
EG + 1. OG + 2. OG; SD 30° - 45°; kein Kniestock



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.02.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

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

(Siegel) Markt Schnaittach, den

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister



Markt Schnaittach

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 8 "Erlenstraße"
2. Änderung**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
datum: 21.02.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg odenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de