

Der Markt Schnaittach 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.08.2024 (GVBl. S. 98), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

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

- MI Mischgebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gesundheitliche Zwecke

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

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (siehe Nutzungsschablone)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 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
- Private Verkehrsflächen
- Zufahrt
- Verkehrsbegleitgrün

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

- Öffentliche Grünfläche

7. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafostation

9. 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
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

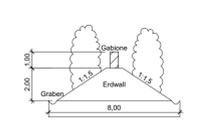


- Flächen für Nebenanlagen
- St = Stellplätze
- Ga = Doppelgarage

- Lärmschutzwall
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Hinweise

- Höhen in m ü. NN
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh- und Leitungsrecht für Ablauf von Niederschlagswasser und dessen Wartung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Detailzeichnung: Lärmschutzwall

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den .....

Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

9. 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

**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 MI 1 sind keine Wohngebäude zulässig.
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung: Gesundheitliche Zwecke  
Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Arzthauses mit ergänzenden, gesundheitlichen Zwecken dienen Einrichtungen einschl. von Betriebswohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse  
SO und MI 1: Maximal III Vollgeschosse zulässig.  
Das 3. Vollgeschö nur im Dachgeschö oder als Staffelgeschö zulässig  
Das Staffelgeschö ist von mind. einer Außenwand um mind. 3 m zurückzusetzen.  
Im MI 2 und 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Grundflächenzahl GRZ: SO 0,6; MI 1 und MI 3 0,6; MI 2 0,35  
Geschossflächenzahl (GFZ): SO 1,4; MI 1 1,4; MI 2 0,7; MI 3 1,2 (siehe Nutzungsschablone)
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen 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 Abstandsflächen eingehalten werden.
  - Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)  
Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO (Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. hierfür festgesetzten Fläche zulässig, aber nur gemäß den Vorschriften der BayBO.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen mit Begrünungsbindung  
Im Bereich der Fläche mit Begrünungsbindung ist die Anlage eines offenen Grabens zu Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Böschungen sind mit Regiosaatgut anzusäen und gel. zu mähen. Randzonen sind mit einzelnen Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene Gehölze zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
  - Pflanzgebote für Bäume und Hecken, Flächen mit Begrünungsbindung  
Es sind ausschließlich Laubbäume bzw. heimische Gehölze als freiwachsende Hecken zulässig. Pflanzqualität Hochstamm mind. SH 12/14, Sträucher mind. 60-100. Die Pflanzgebote sind lagemäßig nicht bindend, geringe Verschiebungen sind möglich.
  - Nadelgehölzhecken sowie Kies- und Schottergärten mit weniger als 70 % Bepflanzung 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.
  - Außenbeleuchtung ist nur in insektenfreundlicher Weise zulässig.

4.6 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

- Flurnr. 1823 Gmkg. Schnaittach mit 4.910 qm  
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland  
Maßnahmen: Nutzungsintensivierung  
Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel.
- Flurnr. 261, Gmkg. Rabenshof mit 2.187 qm.  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese  
Maßnahmen: Pflanzung von ca. 10 Obstbaum-Hochstämmen, Grünlandextensivierung  
Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Erziehungsschnitt der Obstbäume mind. 5 Jahre, Erhaltungsschnitt

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<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, etc.	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>s</sub> - 30	L <sub>s</sub> - 35

Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>s</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>G</sub> mit dem Korrekturwert K<sub>AL</sub> zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016-07 (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 schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109:2016-07 – Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

- Hinweise:
- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La für die Tag- bzw. Nachtzeit sind für die Situation ohne Wall/Wand in der Anlage und für die Situation mit Wand/Wall in den Anlagen 8 (Höhe EG) bzw. 9 (Höhe I, OG) der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11260-b02, vom 06.04.2021, 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.

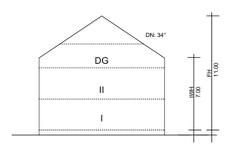
**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

- 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 Ost- und West- und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
- Dachform  
zulässig: symmetrisches Satteldach, Pultdach und Flachdach. Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- Dachneigung  
Die Neigung muß beim Satteldach zwischen 30° und 48° liegen, beim Pultdach zwischen 5° und 15°
- 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 0,7 m.
- Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße/Gelände zulässig. Zur freien Landschaft hin sind keine Sockel zulässig. Terrassentrennwände sind bis 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.
- Geländeauffüllungen sind zulässig

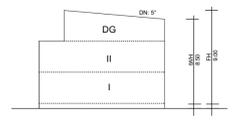
**D. Hinweise**

- 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.
- Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich "Wasserrrecht und Bodenschutz" zu informieren.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6-8 BBodSchV wird hingewiesen.
- Textausgaben der zitierten DIN - Normen liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

MI - Regelbeispiel A: EG + 1.OG + DG; SD 34°; Traufseitige Wandhöhe 7,00 m; Firsthöhe 11,0 m



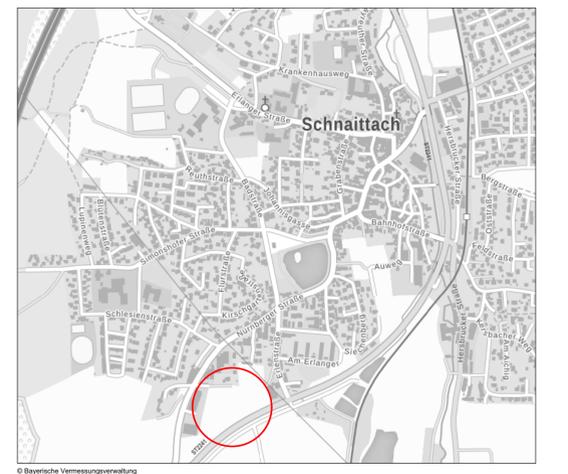
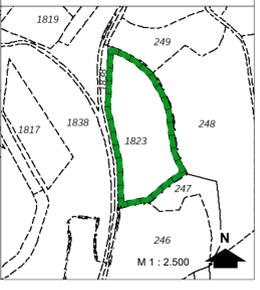
MI - Regelbeispiel B: EG + 1. OG + 2.OG; PD 5°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m



Externe Ausgleichsfläche  
Fl.Nr. 261, Gmkg. Rabenshof; 2.187 qm



Externe Ausgleichsfläche  
Fl.Nr. 1823, Gmkg. Schnaittach; 4.910 qm



Entwurf (erneut)

# Markt Schnaittach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 "Ulmenweg"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / mm /le  
datum: 26.06.2025 ergänzt:

**TEAM 4** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de