

PRÄAMBEL
 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 20.11.2014 (GBl. I S. 1748) 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 22.07.2014 (GVBl. S. 286) 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 22.07.2014 (GVBl. S. 286) 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan als Satzung.

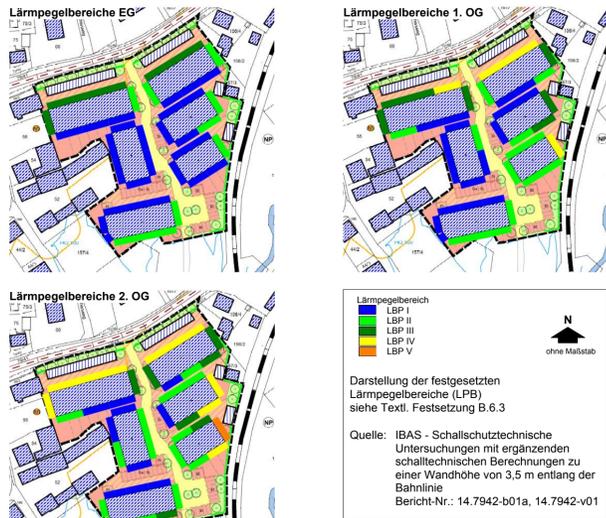


A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschöflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Baulinie für Schallschutzwand (siehe B.6.1)
 - a abweichende Bauweise
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
 - Ga, C, St Flächen für Garagen (Ga), Carports (C) und Stellplätze (St)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 - Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Stromleitungen oberirdisch (20kV) mit Schutzstreifen
 - 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 Begründungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
- SD Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden potenziell mit Altlasten belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Kanal (K) bzw. Erdkabel (E)

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- faktisches Überschwemmungsgebiet
- Naturpark
- mögliche Gebäudestellung
- mögliche Parkplatzanordnung
- mögliche Parzellierung



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

- 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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 III Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist nur als Staffelgeschöß zulässig (von der Gebäudewand mind. 2m zurückversetzt).
 - Grundflächenzahl GRZ, Geschöflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 Die GRZ beträgt 0,4. Die GFZ beträgt 1,2
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt im 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Firsthöhe).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der auch Hausgruppen bis 55 m Länge zulässig sind.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen „Garagen (Ga)“ und „Stellplätze (St)“ bzw. Carports (C) zulässig
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)
 - Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen
 Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des allgemeinen Wohngebietes dienen:
 - Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
 - Gemeinschaftsgrünanlagen
 - Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen
 Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet
- 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 Begründungsbindung innerhalb der Baufläche
 Die Flächen mit Begründungsbindung sind dem Nutzungszweck entsprechend dauerhaft zu begrünen. Geringe Lageänderungen sind möglich. Eine naturnahe Gestaltung ist anzustreben. Bei Gehölzpflanzungen sind mind. 50% standortheimischer Gehölze gem. Liste in der Begründung zu verwenden.
 - Pflanzgebote für Laubbäume
 Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 5 m möglich.
 - Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

- Die festgesetzte Schallschutzwand zur Bahnlinie hin ist mit einer Mindesthöhe von 3,50 m oberhalb des späteren Geländes auszubilden, zur Bahnhofstrasse hin mit Mindesthöhe 2,5 m gegenüber Fahrbahnrand.
- In den Fassadenteilen, für die im Planeinschnitt ein Lärmpegelbereich von III und höher angesetzt ist, ist die Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen nur zulässig, wenn schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- Für die in den Planeinschnitten gekennzeichneten baulichen Anlagen sind gem. DIN 4109 Ausgabe Nov. 1989 entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.
 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß (erf R' _{w,ext}) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen in dB
56-60	II	30
61-65	III	35
66-70	IV	40
71-75	V	45

Korrekturen für die Raumgeometrie sind entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 anzuwenden. Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Der schalltechnische Nachweis gem. der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist durch eine anerkannte Fachstelle zu erbringen. Dieser Nachweis muss im Falle der Genehmigungsfreistellung vor Baubeginn vorliegen oder ist mit dem Bauantrag beim Landratsamt einzureichen."

7. Sonstige Festsetzungen

- Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Die Errichtung von Wohngebäuden in den Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist erst zulässig, wenn die ordnungsgemäße Sanierung der Fläche bzw. Teilfläche durch ein Gutachterbüro in Form eines Teilberichtes oder Abschlussberichtes dokumentiert ist und dies durch Vorlage dem Landratsamt Nürnberger Land, SB 21.2 Bodenschutz, bestätigt wurde.
- 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, Dachaufbauten, Dachüberstände an Örtgang und Traufe
 Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 Bei Hausgruppen länger als 40 m ist ein Gebäudeversatz von mind. 2m Tiefe vorzusehen.
 - Dachform, Dachneigung
 zulässig: Satteldach, Flachdach oder Pultdach. Der Dachvorsprung darf max. 25 cm betragen. Die Neigung muss beim Pultdach zwischen 4° und 22°, beim Satteldach zwischen 4° und 30° liegen.
 - Höhenlage der Gebäude
 Gebäude sind so zu errichten, dass die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante max. 0,3 m über der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. dem Wohnweg liegt.
 - Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m 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.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 06.07. bis 07.08.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07. bis 07.08.2015 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2015 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2015 als Satzung beschlossen.



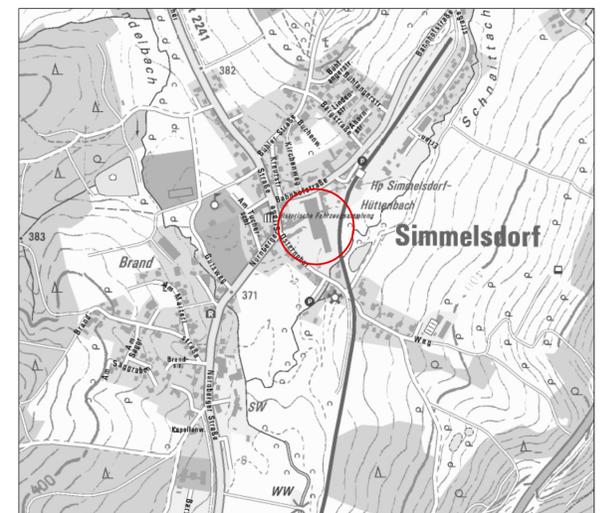
Gemeinde Simmelsdorf, den 22. SEP. 2015

Perry Gumann
 Erster Bürgermeister



Gemeinde Simmelsdorf, den 12. MAI 2016

Perry Gumann
 Erster Bürgermeister



N

Gemeinde Simmelsdorf

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 "Ehemaliges Albflorgelände"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw
 datum: 22.09.2015 ergänzt:

TEAM 4 landschafts + ortspanung
 guido bauernschmitt • robert enders
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de