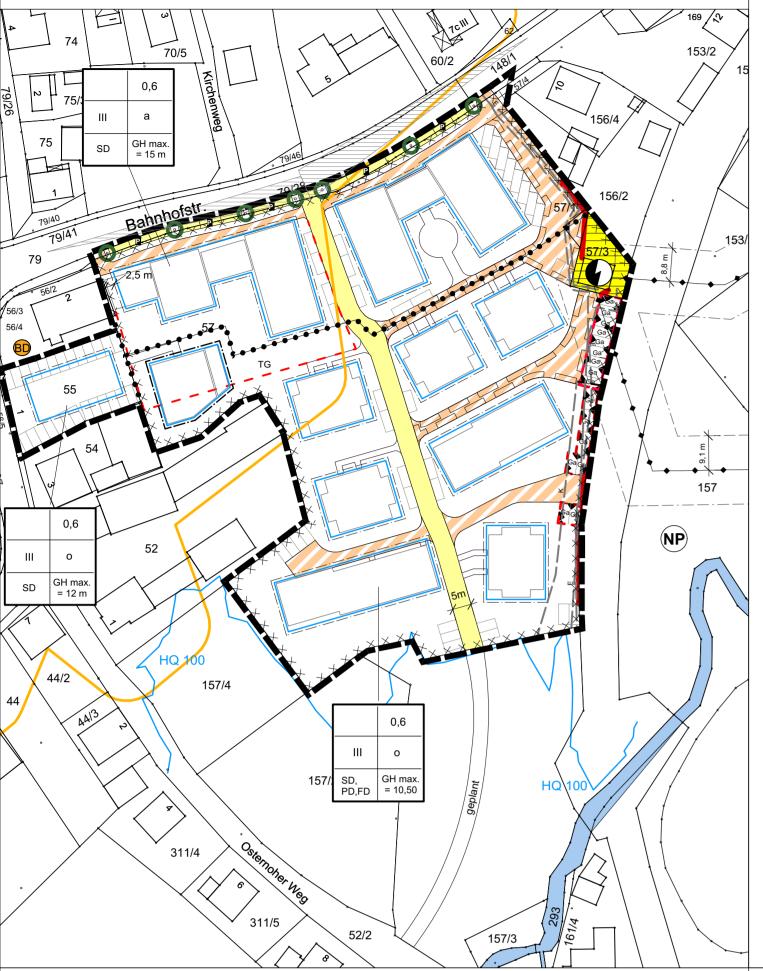
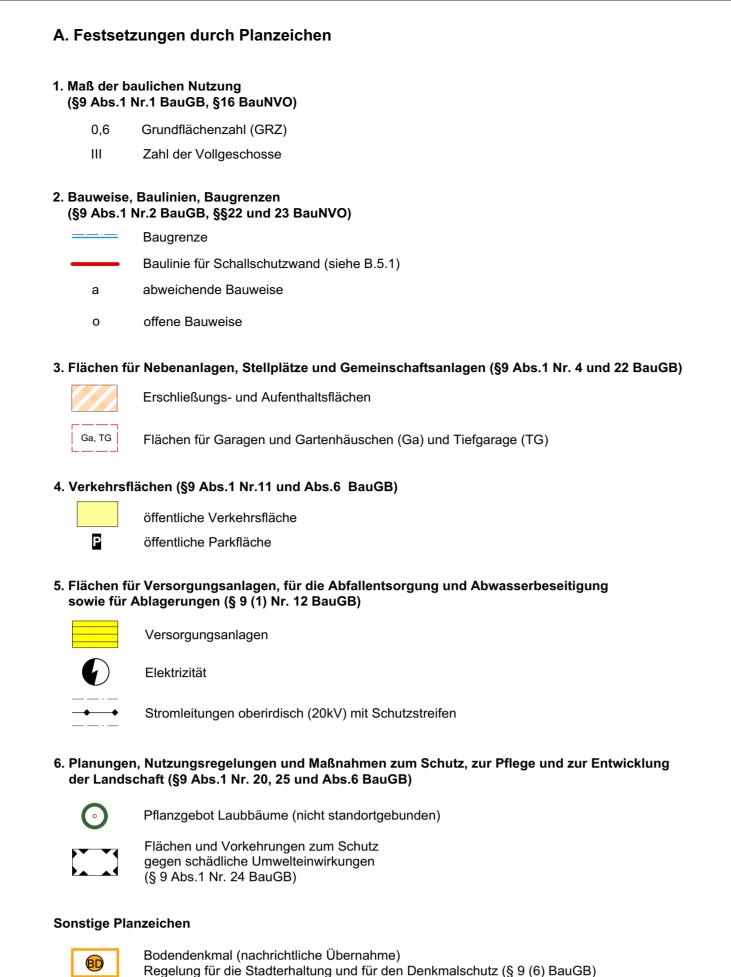
#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBI S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBI S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.





Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kanal (K) bzw. Erdkabel (E)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GRZ

Zahl der Vollgeschosse
Dachform

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Hinweise

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

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

faktisches Überschwemmungsgebiet

Naturpark

mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2018 die 1.Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 24.04 bis 25.05.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.03 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04 bis 25.05.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2018 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2018 als Satzung beschlossen.

A TOOLS IN

Gemeinde Simmelsdorf, den ...... 27. Juni 2018

Perry Gurhann Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am . 2.5...Juli.. 2018 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft



Gemeinde Simmelsdorf, den 25. Juli 2018

Perry Gumann Erster Bürgermeister

# B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 21a BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse Maximal III Vollgeschosse zulässig.

siehe Nutzungsschablone

die Gebäudehöhe überschreiten.

- 1.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 1.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

  Maximale Gebäudehöhe siehe Nutzungsschablone. Gemessen wird von der fertigen ErdgeschossFußbodenoberkante (EFOK) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen dürfen
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  Es sind auch Gebäude und Hausgruppen über 50 m Länge sowie Winkelhäuser über 50 m Länge zulässig.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
- 3.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen "Garagen (Ga)" zulässig
- 3.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, BauGB)
  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, Zufahrten, Stellplätze
   Gemeinschaftsgrünanlagen
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  4.1 Pflanzgebote für Laubbäume
- Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 5 m möglich.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Die festgesetzte Schallschutzwand zur Bahnlinie hin ist mit einer Mindesthöhe von 3,50 m oberhalb des späteren Geländes auszubilden
- 5.2 In der gekennzeichneten Fläche entlang der Bahnlinie ist eine geschlossene Bebauung mit Garagen bzw. Gartenhäusern mit einer Mindesthöhe von 3,50 m oberhalb des späteren Geländes auszubilden.

# 6. Sonstige Festsetzungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

6.1 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.

Umgrenzung von Flächen, deren Böden potenziell mit Altlasten belastet sind

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6.2 Zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 54 wird ein Geh- und Fahrrecht für evtl. Renovierungsarbeiten zugunsten des rückwärtigen Zugangs zur auf der Grenze stehenden Scheune festgesetzt.

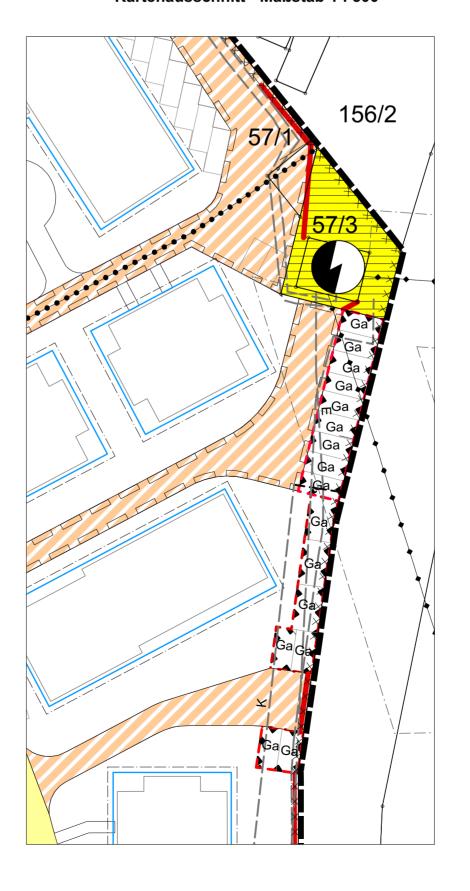
### C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1.1 Dachform, Dachneigung zulässig: Satteldach, Flachdach oder Pultdach (siehe Nutzungsschablone).
   Die Neigung muss beim Pultdach zwischen 4° und 22°, beim Satteldach > 45° liegen.
- 1.2 Höhenlage der Gebäude Gebäude sind so zu erreichten, dass die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante max. 0,3 m über der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. dem Wohnweg liegt.
- 2. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig.
- Stellplatznachweis
   Bis 60 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen, bis 80 qm Wohnfläche 1,5 und ab 80 qm Wohnfläche 2 Stellplätze.

### D. Hinweise

- 1. Bei jedem Wohngebäude (Wohnung) ist der gutachterliche Nachweis durch eine anerkannte Fachstelle gem. § 29 b BlmSchG zu erbringen, dass die Bestimmungen der VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und ggf. weitere einschlägige Normen eingehalten werden. Hinsichtlich des Erschütterungsschutzes ist der Nachweis im Einwirkungsbereich zu erbringen, dass die zulässigen Erschütterungswerte der DIN 4150 Teil 2 eingehalten werden bzw. wie diese eingehalten werden können. Abschließend hat der Fachgutachter zu bestätigen, dass "gesunde Wohnverhältnisse" i.S.d. § 34 BauGB gewahrt werden
- 2. Bei der Detailplanung und Ausführung sind die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der DB AG und der Main-Donau-Netz-Gesellschaft mbH zu beachten. Diese liegen der Gemeinde vor.
- 3. 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.

# Kartenausschnitt - Maßstab 1 : 500





# **Gemeinde Simmelsdorf**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Ehemaliges Albflorgelände"

ergänzt:

tel 0911/39357-0 fax 39357-99

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: gb/jw/kg

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

datum: 26.06.2018

90491 nürnberg oedenberger str.65

