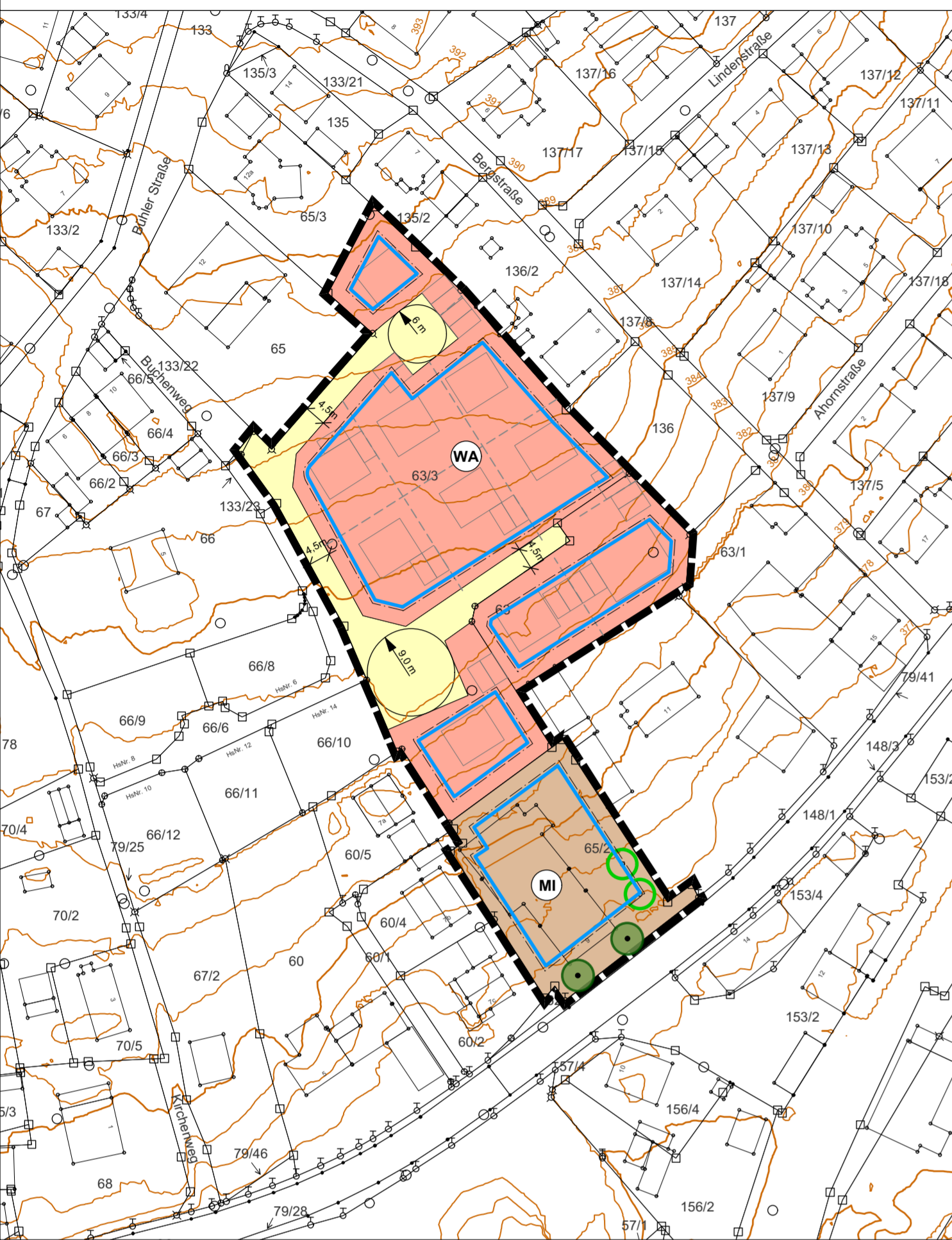


Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Private Verkehrsflächen

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

- zu erhaltender Baum

**Sonstige Planzeichen**

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

- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - mögliche Parzellierung
  - Höhen in m ü. NN
  - vorhandene Gebäude
  - mögliche Gebäudestellung
  - bestehender Laubbaum, bei Entfernung zu ersetzen

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
  - 1.1 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 im Plangebiet nicht zulässig sind.
  - 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Im WA: Maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.  
Im MI: Maximal 3 Vollgeschosse zulässig.  
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: Im WA: 0,4; im MI 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ: Im WA 0,7; im MI 1,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Im WA: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,50 m, die Firsthöhe 9,00 m.  
Im MI: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 7,00 m, die Firsthöhe 12,00 m.  
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.  
Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
  - 3.2 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 vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
  - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO), 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 vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 m² zulässig.
- 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.

**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 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen  
Pro Baugrundstück über 400 qm mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann angerechnet werden.
- 4.2 Die im Plan als Hinweis dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Falle der Entfernung sind Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen STU mind. 18/20 vorzunehmen.
- 4.2 Steingärten mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Rodung von Bäumen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Mahd des Grünlands zulässig.
- 4.4 Die Rodung von Bäumen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Mahd des Grünlands zulässig.
- 4.5 Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61$  dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66$  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  $L_a$  (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-Schall-dämmmaße  $R'_{w,ges}$  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 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, 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.

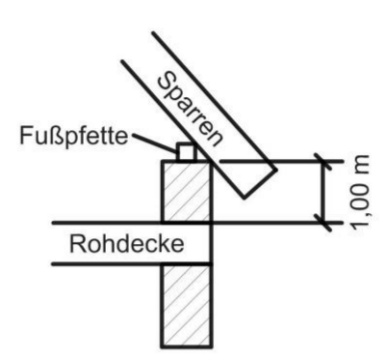
Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58$  dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind. Dies ist vorliegend im Mischgebiet sowie an der Südfassade des südlichsten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet gegeben.

**Hinweise:**

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  für sind in der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11473-001, vom 13.02.2020, 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.
- 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."

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

1. 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 unterschreiten).  
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. 1,0 m ab OK Rohdecke.
  - 1.3 Dachneigung  
Die Neigung muss zwischen 42° und 52°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.
  - 1.5 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der privaten Erschließungsstraße oder bergseitig maximal 0,20 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der der an das Straßenniveau angrenzende Mittelpunkt der Gebäudeseite bzw. der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände.
2. Stellplätze  
Für jede Wohneinheit im allgemeinen Wohngebiet sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
3. Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig.



**D. Hinweise**

1. Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen.
2. Die im Plan dargestellten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Falls eine Erhaltung nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen STU mind. 18/20 vorzunehmen.
3. 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. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
4. Auf Immissionen durch Verkehr wird hingewiesen.
5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, 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).
6. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
7. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

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

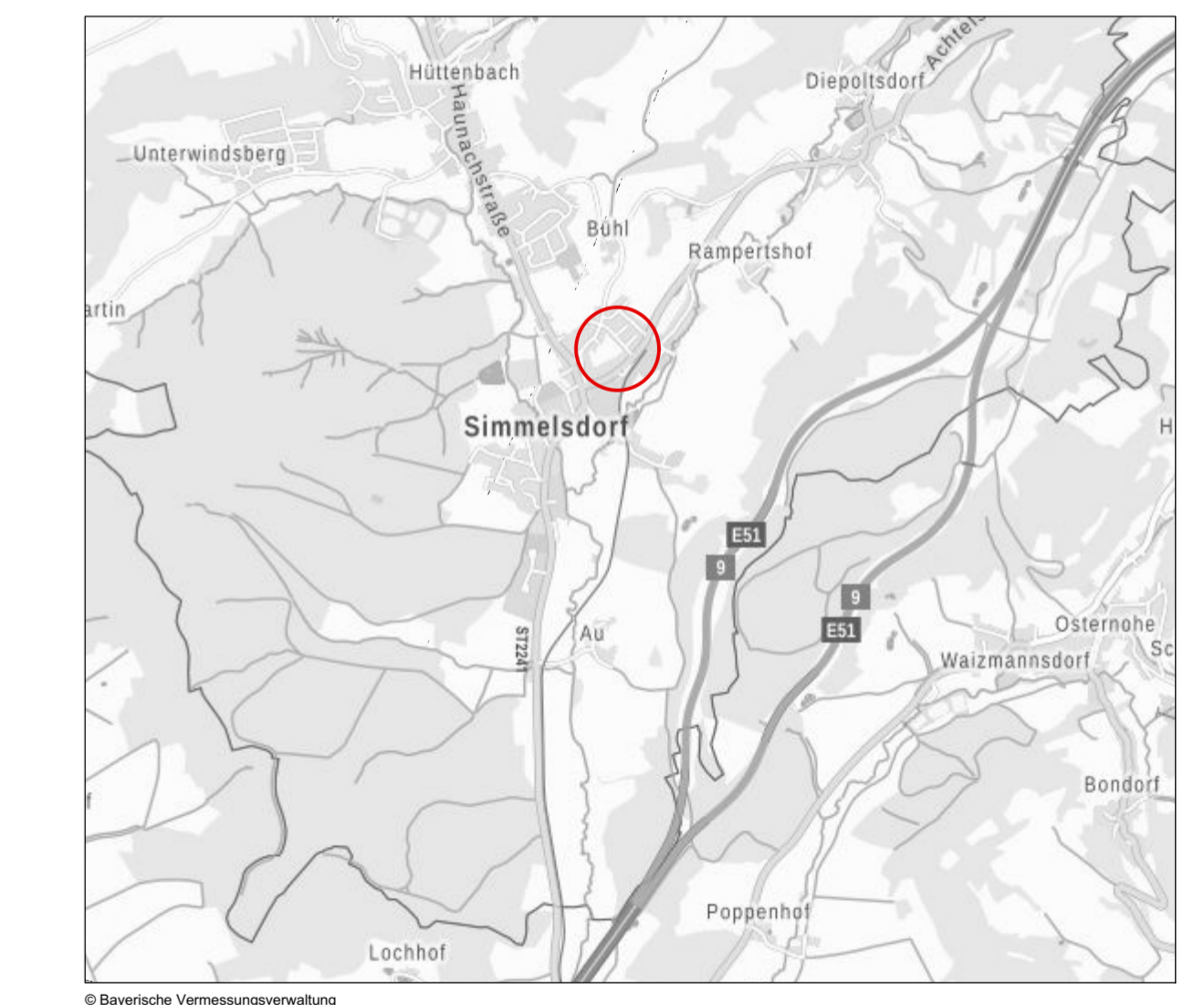
(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den .....

.....  
Perry Gumann  
Erster Bürgermeister

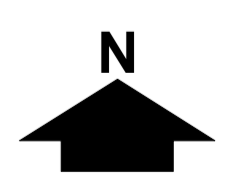
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf den .....

.....  
Perry Gumann  
Erster Bürgermeister



Entwurf



**Gemeinde Simmelsdorf  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 19 "Buchenweg"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
datum: 18.02.2020 ergänzt:

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

