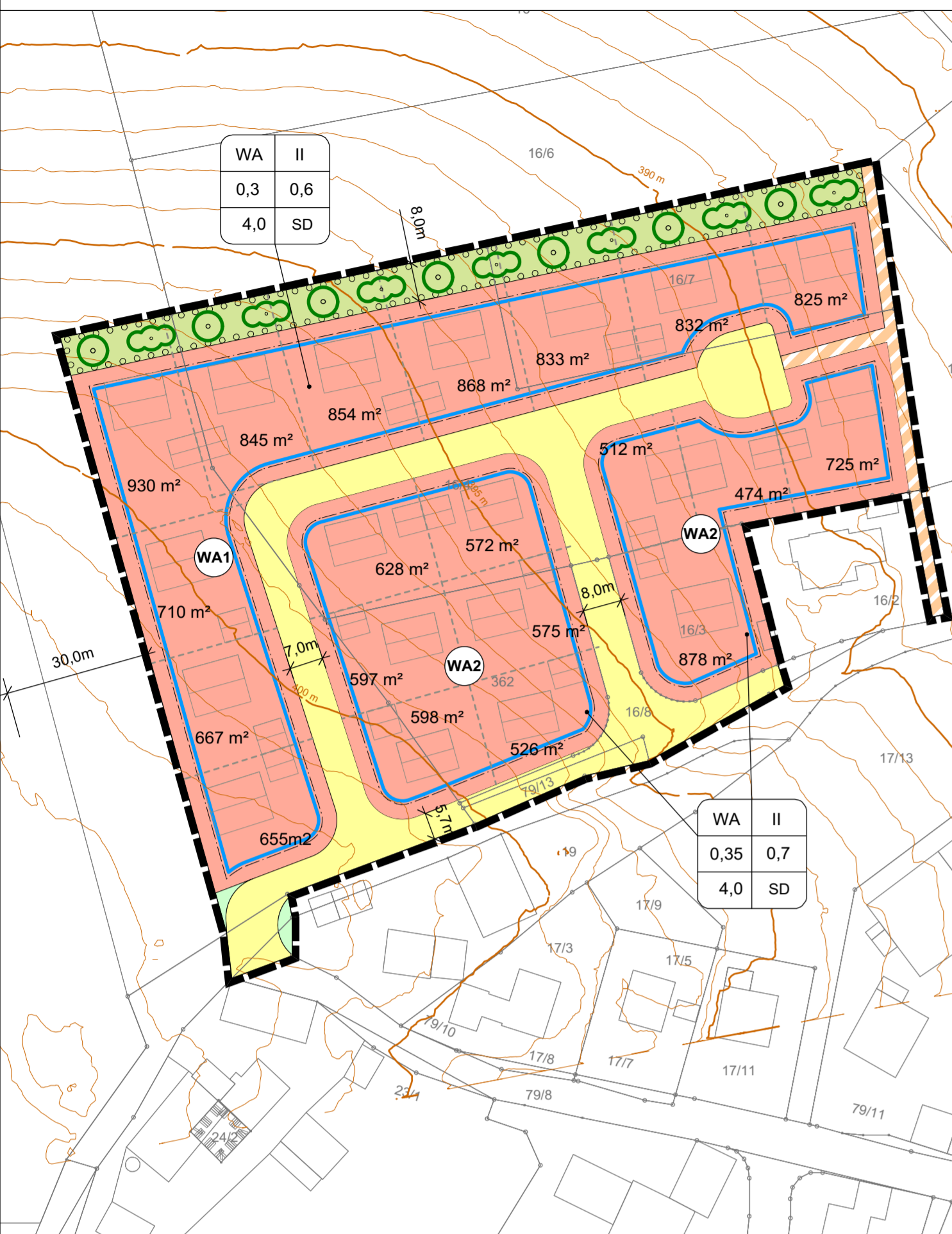


Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch 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 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 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,3/0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6/0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)

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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
Verkehrsbegleitgrün

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
GRZ	GFZ	Nutzungsschablone
Wandhöhe = Gebäudehöhe	Dachform	SD = Satteldach

Hinweise

57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
Biotop lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer
Höhen in m ü. NN
mögliche Gebäudestellung

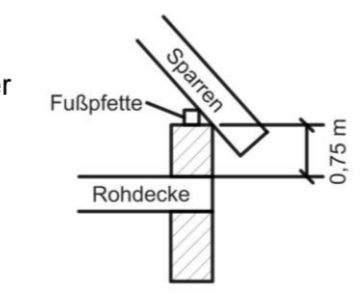
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 II Vollgeschosse zulässig.
Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: Im WA 1 0,3, im WA 2 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschosflächenzahl GFZ: Im WA 1 0,6, im WA 2 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 4,00 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser 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 vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) und 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.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 250 qm bei Doppelhäusern.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro angefangene 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

- Flächen mit Begrünungsbindung.
Innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Arten zu pflanzen und/oder Obstbäume als Hochstamm im Abstand von max. 8 m. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland (Mahd max. 2x jährlich ohne Düngung) oder als Gras-Krautflur („Brache“ mit einmaliger Mahd) zu entwickeln. Nebenanlagen (Gartenhäuser o.ä.) sind bis max. 20 qm zulässig.
- Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- Rodungen und die Baufeldberäumung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach Mahd des Grünlands zulässig.

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

- Wohngebäude
 - 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 Ortsgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - Dachform
Zulässig: symmetrisches Satteldach mit mittigem First. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 25 cm betragen. Kniestock max. 0,75 m ab OK Rohdecke.
 - Dachneigung
Die Neigung muss zwischen 42° und 48° liegen.
 - 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.
 - Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal auf Höhe des vorhandenen Geländes oder max. 15 cm über der Höhe der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bzw. die höhere Gebäudekante im rechten Winkel zur Erschließungsstraße.
- Garagen und Carports
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen mindestens 5 m, und Carports mind. 3 m.
 - Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.



- Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante Straße zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

D. Hinweise

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen. Eine „Weiße Wanne“ wird empfohlen.
- 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.
- Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, 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),
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
- 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.

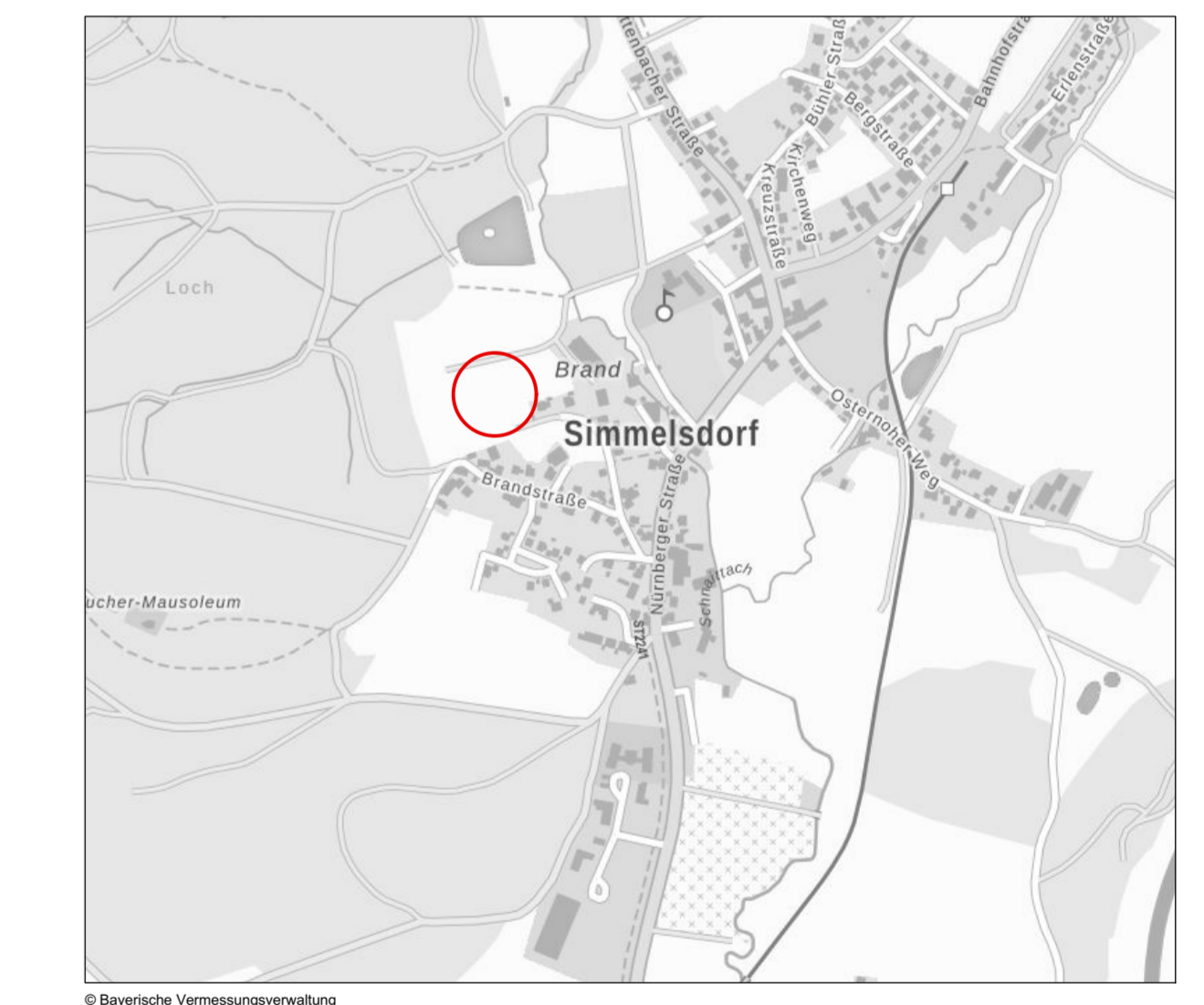
(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den

.....
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
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18
"Am Marterl"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 30.07.2019 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

