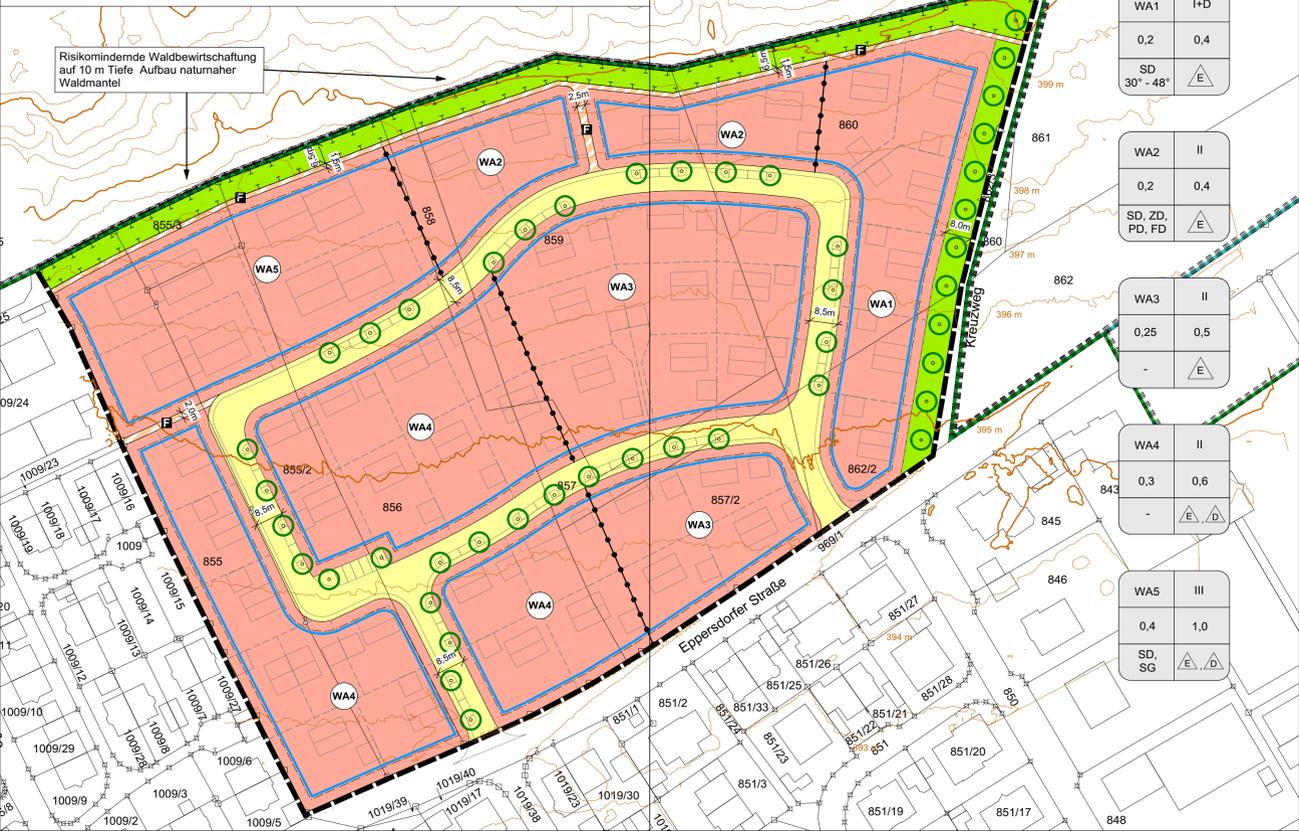


Der Markt Allersberg erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 280) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 888), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2019 (GVBl. S. 523) 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.



WA1	I+D
0,2	0,4
SD	E
30° - 48°	

WA2	II
0,2	0,4
SD, ZD, PD, FD	E

WA3	II
0,25	0,5
-	E

WA4	II
0,3	0,6
-	E, D

WA5	III
0,4	1,0
SD, SG	E, D

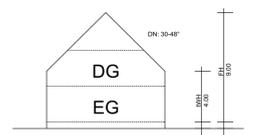
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 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)**
 - z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ), (s. Nutzungsschablone)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, (s. Nutzungsschablone)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentlicher Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
- 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)**
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

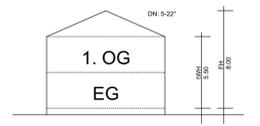
Hinweise

- 858 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG-00428.01)
 - Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald" (6533-471.039)
 - Höhen in m ü. NN
 - mögliche Parzellierung
 - mögliche Gebäudestellung
 - mögliche Parkplatzanordnung
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Nutzungsschablone |
|---------------------------|--------------------------|--|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosflächenzahl (GFZ) | *Dachform:
SD= Satteldach
ZD= Zeltdach
PD= Pultdach
FD= Flachdach
SG= Staffelgeschoss |
| Dachform* | Haustyp | |

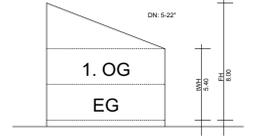
Regelbeispiel A (WA1, WA2, WA3, WA4):
EG + DG; SD 30° - 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



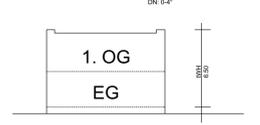
Regelbeispiel B (WA2, WA3, WA4):
EG + 1. OG; ZD/SD, 5° - 22°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel C (WA2, WA3, WA4):
EG + 1.OG; PD, 5° - 22°; Niedrigere Wandhöhe 5,50 m; Firsthöhe 8,0 m



Regelbeispiel D (WA2, WA3, WA4):
EG + 1.OG; FD, 0° - 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

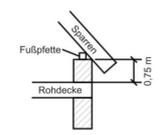
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1 bis 4: Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Im WA 5: Maximal III Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschos ist nur im Dachgeschos oder als Staffelgeschoss zulässig (von der südlichen Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt).
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: siehe Nutzungsschablone (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass Überschreitungen durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden können, wenn die Überschreitung durch wasserdurchlässige Beläge erfolgt oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche begründ werden.
 - 2.3 Geschosflächenzahl GFZ: siehe Nutzungsschablone (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Im WA 1 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei 4,00 m, die Flrthöhe bei max. 9,0 m liegen (Regelbeispiel A).
Im WA 2-4 darf die maximale traufseitige Wandhöhe bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A), beim Zeltdach bzw. Satteldach mit EG + OG 6,00 m (Regelbeispiel B und D) und beim Pultdach max. 5,50 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C) betragen. Die Firsthöhe beträgt beim Regelbeispiel A max. 9,0 m, beim Regelbeispiel B und C 8,00 m. Beim Flachdach beträgt die max. Gebäudehöhe inkl. Attika 6,50 m. Im WA 5 darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschos 8,50 m, die Gebäudehöhe 9,0 m betragen. Bei Gebäuden mit Satteldach Wandhöhe bis 7,0 m, Firsthöhe bis 11,5 m.
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
- 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)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

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 für Laubbäume
Es sind nur heimische Laubbbaumarten oder Obstbäume als Hochstamm zulässig.
- 4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück über 500 qm ist mindestens ein mittelkröniger Laubbbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.3 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.
- 4.4 Die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Ackerfrüchte zulässig.
- 4.5 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Waldrands im Norden des Geltungsbereichs ist als Magerrasen zu entwickeln. Ansaat gebietsheimische Saatgutmischung für Sandsackse Franken, Mahd max 1 x jährlich ab September, dabei jährlich wechselnd 30% der Fläche von der Mahd aussparen. Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz. Innerhalb der Fläche (und/oder im angrenzenden umzubauenden Waldrand) sind Habitate für die Zauneidechse zu schaffen.

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

1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
Kniestock bei E+D max. 0,75 m bis Unterkante Fußplatte, siehe Skizze.
 - 1.2 Dachform
Im WA 1: nur symmetrisches Satteldach.
Im WA 2-4: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach.
Im WA 5 nur Satteldach oder Staffelgeschos mit Flachdach oder flachem Pultdach.
- Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 75 cm und am Ostgang max. 40 cm betragen
- 1.3 Dachneigung
Die Neigung muss bei E+D zwischen 30° und 48° (Regelbeispiel A) bzw. zwischen 5° und 22° bei den Regelbeispielen B und C betragen. Flachdach 0-4°.
- 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen. Gauben sind nur beim Regelbeispiel A (E+D) zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Die Gesamtbreite darf je Dachsche die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m zum First 1,0 m.



- 1.5 Fassadengestaltung
Auffallend unrühige Putzstrukturen sowie grelle Farben oder zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. Die Farbgebung ist im Bauantrag vorzulegen und mit der Gemeinde abzustimmen. An- und Nebengebäuden sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Blockhäuser sind nicht zulässig.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein oder maximal 0,30 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Gebäudekante bergseitig.
- 1.7 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen besteht Anpassungspflicht hinsichtlich: - Dachneigung, Dacheindeckung. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
2. Garagen und Carports
 - 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf straßenseitig nicht eingefriedet werden und durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 6 m.
 - 2.2 Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und Flachdach. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist eine Tiefgarage zwingend.
 3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sind zu freier Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
 4. Betonstützmauern sind bis max. 1,0 m zulässig. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Ausnahmen sind nur im Bereich um die Garagen zulässig, sofern dies aufgrund des Geländes erforderlich ist.

D. Hinweise

1. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
2. Auf Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
3. 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
4. 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.
5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

(Siegel) Markt Allersberg, den

.....
Daniel Homdasch
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) Markt Allersberg, den

.....
Daniel Homdasch
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Markt Allersberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 29 "Am Sankt Wolfgang"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / ao / cz
datum: 15.07.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • 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

